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 KEPADA TERBANDING

(SURAT TERCATAT)

Nomor. 851/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2025 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 851/Pdt.G/2025/PN Sby:

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

Kristin Sri Wilujeng, dahulu bertempat tinggal di Jalan Menur III No. 47 Rt.002 Rw.009, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **Sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya,** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**,

Bahwa pada tanggal 3 Desember 2025 telah diajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya oleh **Zaenal fandi, SH. MH** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "JUNAIDI & Co", beralamat kantor di jalan raya Klampis Jaya 33 Surabaya, Jawa Timur. Bedasarkan surat Suasa khusus bertindak untuk dan atas nama **Pin Harris**, Sekarang disebut sebagai PEMBANDING terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 20 November 2025 Nomor: 851/Pdt.G/2025/PN.SBY. dalam perkara antara:

Pin Harris Sebagai Pembanding;

Lawan

Kristin Sri Wilujeng Sebagai 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, SH

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. 851/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2025 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 851/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

Kristin Sri Wilujeng, dahulu bertempat tinggal di Jalan Menur III No. 47 Rt.002 Rw.009, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **Sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya,** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**

Supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas perkara Perdata Nomor 851/Pdt.G/2025/PN.SBY yang diajukan Banding, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya, Dalam perkara antara;

Pin Harris Sebagai Pembanding;

Lawan

Kristin Sri Wilujeng Sebagai 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, SH

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
(SURAT TERCATAT)
Nomor. 851/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2025 saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 851/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

Kristin Sri Wilujeng, dahulu bertempat tinggal di Jalan Menur III No. 47 Rt.002 Rw.009, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **Sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya,** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**;

Memori banding yang diverifikasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. pada tanggal 10 Desember 2025. yang diajukan oleh **Zaenal fandi, SH. MH** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "JUNAIDI & Co", beralamat kantor di jalan raya Klampis Jaya 33 Surabaya, Jawa Timur. Bedasarkan surat Suasa khusus bertindak untuk dan atas nama **Pin Harris**, Sekarang disebut sebagai PEMBANDING, terhadap Permohonan Banding perkara no 851/Pdt.G/2025/PN.SBY tertanggal 3 Desember 2025. dalam perkara antara:

Pin Harris Sebagai Pembanding;

Lawan

Kristin Sri Wilujeng Sebagai 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, SH

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.

Law Office
WILLY JUNIADI & Co
Advocates & Counsellors At Law

Komplex Ruko MILLENIA 33-P
Jl. Raya Klampis Jaya 33 – 47 Surabaya 60117
Telp.031 – 5922233

MEMORI BANDING
TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR: 851/PDT.G/2025/PN.SBY
TANGGAL 20 NOVEMBER 2025

Surabaya, 9 Desember 2025

Kepada Yang Terhormat :

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Di – Jl. Sumatera No.42, Gubeng, Kec. Gubeng,
Kota Surabaya, Jawa Timur 60281

Melalui,

Kepada Yang Terhormat :

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Di – Jl. Raya Arjuno, No. 16-18
Kota Surabaya, Jawa Timur

Dengan Hormat,

Yang bertandatangan dibawah ini :

1. **WILLY JUNIADI, S.H.**
2. **LINA CHANDRA DEWI, S.H.**
3. **ENNIK INDRANINGRUM, S.H.**
4. **ZAENAL FANDI, S.H., M.H.**
5. **GIANINA ELIZABETH, S.H., M.H.**
6. **FAJAR ISRO' MUALIMAH, S.H.**
7. **MOCH. YUSUF BACHTIAR, S.H., M.H.**
8. **ANGGARAWAN TRI JAYANTO, S.I.KOM., S.H.**

Para Advokat pada Kantor Hukum *'WILLY JUNIADI & Co'- Advocates and Counsellors at Law* yang beralamat di Jalan Raya Klampis Jaya 33 - 47, Komplex Ruko MILLENIA 33-P, Surabaya, Jawa Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus , tanggal 25 November 2025 yang kesemuanya bertindak untuk dan atas nama Klien kami yaitu:

Nama	: **PIN HARRIS**
Tempat/Tgl.Lahir	: Surabaya, 10 November 1969
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Agama	: Budha
Warga Negara	: Indonesia
Alamat	: **Dahulu** di Jalan Raya Gelam RT. 012, RW. 003, Kelurahan Gelam, Kecamatan Candi, Sidoarjo, Jawa Timur. Sekarang di Jalan Taman Perkantoran Blok I 8, No. 17-18 Delta Golf Citraland, RT. 005, RW. 007 Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jatim
Pekerjaan	: Wiraswasta
Status Kawin	: Kawin
NIK	3515071011690008

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ---------- **"Pembanding dahulu Penggugat"**

MELAWAN:

Nama	: **KRISTIN SRI WILUJENG**
NIK	**3578215401520002**
Alamat	: **Jalan Menur III No. 47, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur.**

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ---------- **"Terbanding dahulu Tergugat"**

Dengan ini mengajukan Memori Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 851/Pdt.G/2025/PN.Sby, Tanggal 20 November 2025, yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet ontvankelijke verklaard)* dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah RP. 4.540.000,00,- (empat juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 851/Pdt.G/2025/PN.Sby, Tanggal 20 November 2025 tersebut, maka pada hari Rabu, Tanggal 3 Desember 2025 Pembanding telah menyatakan Permohonan Banding ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana terbukti dengan adanya Akta Permohonan Banding Nomor: 314/Akta.Pdt.Banding/2025/PN.Sby Jo. 851/ Pdt.G/2025/PN.Sby.

Bahwa selanjutnya PEMBANDING menyerahkan Memori Banding ini ke Pengadilan Negeri Surabaya pada Hari Selasa Tanggal 9 Desember 2025. Dengan demikian, Pengajuan Permohonan Banding serta penyerahan Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang, oleh karenanya beralasan menurut hukum Memori Banding ini dapat diterima;

Bahwa sebelum menguraikan alasan-alasan pengajuan banding, terlebih dahulu PEMBANDING menerangkan kedudukan para pihak dan kronologis permasalahan sebagai berikut :

I. **Kedudukan Pembanding/Penggugat**

Pembanding merupakan pembeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 46 Tanggal 14 Agustus 2018, Akta Jual Beli No. 47 Tanggal 14 Agustus 2018, dan Akta Jual Beli No. 48 Tanggal 14 Agustus 2018, semuanya dibuat di hadapan Tintrim Handajani, S.H., M.Kn., dimana terhadap pembelian tersebut telah dilakukan pembayaran secara lunas dan telah dilaksanakan serah terima kepada Pembanding/Penggugat (Pembeli)

II. **Kedudukan Terbanding/Tergugat**

Terbanding merupakan penjual tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 46 Tanggal 14 Agustus 2018, Akta Jual Beli No. 47 Tanggal 14 Agustus 2018, dan Akta Jual Beli No. 48 Tanggal 14 Agustus 2018, semuanya dibuat di hadapan Tintrim Handajani, S.H., M.Kn., yang telah menerima pembayaran secara penuh dari Pembanding dan telah melaksanakan penyerahan tanah kepada Pembanding/Penggugat.

III. **Obyek Gugatan**

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding karena melakukan pelanggaran kewajiban penjual karena tidak menanggung dan tidak menjamin penguasaan secara aman dan tentram terhadap barang yang dijualnya kepada Penggugat/Pembanding berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 9 Tanggal 10 Agustus 2018, Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 10 Tanggal 10 Agustus 2018 dan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 11 Tanggal 10 Agustus 2018 serta Akta Jual Beli Nomor 46, Nomor 47 dan Nomor 48 masing-masing tertanggal 14 Agustus 2018 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih yang saat ini adalah milik Pembanding (PIN HARRIS).

IV. **Kronologis Permasalahan**

1. Bahwa PEMBANDING membeli tanah milik TERBANDING yang dimiliki TERBANDING dengan dasar pada tanggal 10 Agustus 2018 PEMBANDING yang didahului dengan menandatangani :

    a. Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 9 Tanggal 10 Agustus 2018 dihadapan FERRY GUNAWAN, SH. Notaris di Surabaya. Akta ini untuk pembelian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Tanggal 23/09/2016 Nomor 00292/0107/2016, Luas

Tanah 3425 atas nama PIN HARRIS yang terletak di Desa Pasinan, Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.

b. Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 10 Tanggal 10 Agustus 2018 dihadapan FERRY GUNAWAN, SH. Notaris di Surabaya. Akta ini untuk pembelian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Tanggal 23/09/2016 Nomor 00294/0107/2016, Luas Tanah 3414 atas nama PIN HARRIS yang terletak di Desa Pasinan, Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.

c. Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 11 Tanggal 10 Agustus 2018 dihadapan FERRY GUNAWAN, SH. Notaris di Surabaya. Akta ini untuk pembelian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Tanggal 23/09/2016 Nomor 00293/0107/2016, Luas Tanah 3563 atas nama PIN HARRIS yang terletak di Desa Pasinan, Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.

2. Bahwa PEMBANDING telah membayar lunas kepada TERBANDING harga pembelian hak atas tanah tersebut diatas dengan perincian sebagai berikut :
   a. Untuk hak atas tanah SHM Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, PEMBANDING telah membayar harga yang disepakati sebesar Rp. 4.623.750.000,-
   b. Untuk hak atas tanah SHM Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, PEMBANDING telah membayar harga yang disepakati sebesar Rp. 4.608.900.000,-
   c. Untuk hak atas tanah SHM Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih, PEMBANDING telah membayar harga yang disepakati sebesar Rp. 4.810.050.000,-

3. Bahwa kemudian PEMBANDING dan TERBANDING menindaklanjuti transaksi tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor 46, Nomor 47 dan Nomor 48 masing-masing tertanggal 14 Agustus 2018 dihadapan TINTRIM HANDAJANI, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Gresik. Untuk kemudian PEMBANDING melakukan balik nama hak atas tanah menjadi milik PEMBANDING.

Bahwa selanjutnya atas adanya latar belakang permasalahan dan Putusan Tingkat Pertama tersebut diatas, maka dasar dan alasan permohonan dan memori banding PEMBANDING sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya PEMBANDING keberatan dan tidak sependapat dengan Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri;

2. Bahwa PEMBANDING mohon terhadap dalil-dalil Gugatan, Bukti, Kesimpulan dan dokumen-dokumen persidangan pada tingkat pertama agar dianggap menjadi kesatuan dengan Memori Banding ini ;

3. Bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Pasal 200 Rbg yang berbunyi :

   "Dari Putusan Pengadilan Negeri yang dijatuhkan diluar hadir Tergugat, Tergugat tidak boleh minta pemeriksaan ulangan melainkan hanya dapat mempergunakan hak perlawanan dalam pemeriksaan tingkat pertama, **akan tetapi jikalau Penggugat minta pemeriksaan ulangan, Tergugat tidak dapat mempergunakan hak perlawanan dalam pemeriksaan Tingkat Pertama.**"

   "Putusan-Putusan diluar kehadiran Tergugat tidak dapat dimohonkan banding, **tetapi bila Penggugat asal yang mengajukan banding, maka Tergugat Terbanding dapat mempergunakan semua pembelaannya dalam tingkat banding** tanpa menggunakan hak perlawanannya dalam tingkat pertama."

   Oleh karenanya permohonan dan Memori Banding yang kami ajukan telah sesuai berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa perlu Pembanding tekankan mengenai **alamat Tergugat adalah berdasarkan data yang sah secara hukum berupa KTP Tergugat beralamat di Jalan Menur III No. 47, RT. 002, RW. 009, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur** yang dicantumkan dalam Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No. 09 (vide Bukti P-1), Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No. 10 (vide BuktiP-4), Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual No. 11 (vide Bukti P-7), Akta jual beli No. 46/2018 (vide Bukti P-2), Akta Jual Beli 47/2018 (vide Bukti P-5), dan Akta Jual Beli No. 48/2018 (vide Bukti P-8). **Oleh karena pada persidangan tingkat pertama KTP dan Kartu Keluarga Tergugat/Terbanding belum diajukan sebagai bukti surat dalam persidangan, maka dalam Memori Banding ini Pembanding akan melampirkan sebagai Bukti Tambahan.**

5. Bahwa pemilihan pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dikarenakan baik kedudukan hukum Penggugat dan Tergugat keduanya bertempat di Kota Surabaya sesuai dengan KTP masing-masing pihak. KTP adalah dokumen hukum yang berisi data perseorangan guna kepentingan Administrasi Kependudukan sesuai dengan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan. Sehingga KTP akan menguraikan dengan jelas dan lengkap identitas Terbanding. Sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat cacat formalitas berkaitan dengan identitas / diri Tergugat.

   Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1) dan ayat (3) berkaitan dengan domisili hukum Tergugat. Halmana apabila tempat kediaman Tergugat tidak diketahui, maka Penggugat diberikan hak untuk mengajukan gugatan pada Tempat Tinggal / Kediaman Penggugat.

6. Bahwa latar belakang permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya pelaksanaan jual beli antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding berdasarkan Akta-Akta Notaris/PPAT sebagaimana diuraikan pada poin diatas yang telah dilaksanakan secara sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku berdasarkan

peraturan perundang-undangan 1457 Jo Pasal 617 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 37 ayat (1) Jo Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni

a. Adanya persetujuan para pihak.
b. Terdapat pembayaran harga yang dijanjikan.
c. Terdapat penyerahan barang.
d. Jual Beli dilakukan dengan Akta Otentik / Akta PPAT.

Bahwa dalam perkara ini, **Penggugat dan Tergugat telah menyepakati Obyek Jual Beli yang dilakukan atas tanah yang terletak di Desa Pasinan Lemahputih, Kecamatan Wringinanom dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih.**

Penggugat telah melakukan pelunasan harga beli tanah sebagaimana tercantum dalam Bukti P-13 sampai dengan Bukti P-17 yakni

a. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran BPHTB untuk Tanah Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih Tanggal 3 Agustus 2018 sebesar Rp. 231.187.500,-
b. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran BPHTB untuk Tanah Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih Tanggal 3 Agustus 2018 sebesar Rp. 240.502.500,-
c. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran BPHTB untuk Tanah Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih Tanggal 3 Agustus 2018 sebesar Rp. 240.502.500,-
d. Fotokopi sesuai asli Aplikasi Transfer Bank Permata atas nama PIN HARRIS telah melakukan transfer pembayaran pembelian tanah SHM 110, SHM 111 dan SHM 112 kepada Rekening Bank Mandiri atas nama KRISTIN SRI WILUJENG Tanggal 7 Agustus 2018 sebesar Ro. 12.042.700.000,-
e. Fotokopi sesuai Aplikasi Transfer Bank Permata atas nama CHRISTINA SUKAMTO telah melakukan transfer pembayaran pembelian tanah SHM 110, SHM 111 dan SHM 112 kepada Rekening Bank Mandiri atas nama KRISTIN SRI WILUJENG Tanggal 7 Agustus 2018 sebesar Rp. 4.680.900.000,-

Berdasarkan fakta hukum Penggugat telah menerima penyerahan dan telah menguasai tanah *a quo* sebagai pelaksanaan Jual Beli yang **telah dibuat dalam bentuk Akta Otentik/Akta PPAT** yakni Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 9 Tanggal 10 Agustus 2018, Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 10 Tanggal 10 Agustus 2018 dan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 11 Tanggal 10 Agustus 2018 serta Akta Jual Beli Nomor 46, Nomor 47 dan Nomor 48 masing-masing tertanggal 14 Agustus 2018 (*incasu* Bukti P-1 sampai dengan P-8).

7. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menganggap obyek gugatan adalah tanah merupakan pertimbangan yang keliru karena tidak memahami dan tidak mencermati isi Gugatan secara sistematis dan lengkap, sebagaimana terlihat pada pertimbangan-pertimbangan di bawah ini :

"...Menimbang, bahwa memperhatikan pula perkara ini merupakan sengketa hak milik atas tanah..."

"...Menimbang, bahwa pada asasnya tempat gugatan diajukan berdasarkan Herzien Inlandsch Reglement yang berlaku untuk wilayah Pulau jawa dan madura adalah berdasarkan pada Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement yaitu tempat dimana Tergugat berdiam (asas actor sequitur forum rei) terhadap pasal ini terdapat pengecualiannya sebagaimana tercantum dalam pasal 118 ayat (3) Hierzien Inlandsch Reglement yang berbunyi: Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut..."

(serta pertimbangan lainnya yang tidak kami kutip secara keseluruhan)

8. Bahwa yang sebenarnya menjadi obyek gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah **timbulnya gugatan perdata dengan nomor perkara 1047/Pdt.G/2021/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, dan gugatan perdata dengan nomor perkara 91/Pdt.G/2023/PN.Gsk di Pengadilan Negeri Gresik**. Artinya, terdapat upaya-upaya untuk mengganggu hak milik dari Penggugat. Padahal Tergugat pada saat melaksanakan jual beli menjamin dengan sebenar-benarnya bahwa tanah yang ia jual kepada Penggugat adalah benar-benar milik Tergugat.

   Selanjutnya Tergugat juga tidak pernah hadir walaupun telah berulangkali dipanggil secara patut baik dalam perkara No. 1047/Pdt.G/2021/PN.Sby maupun dalam perkara No. 91/Pdt.G/2023/PN.Gsk untuk membela kepentingan Penggugat selaku pembeli maupun kepentingan Tergugat sendiri selaku pihak Penjual. **Berdasarkan ketentuan Pasal 1473 dan Pasal 1491 KUH Perdata, sebagai Penjual memiliki kewajiban utama untuk :**

   1) **Menyerahkan barang dan menanggungnya;**

   2) **Penanggungan yang wajib dilakukan penjual kepada pembeli adalah untuk menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap cacat-cacat barang yang tersembunyi atau sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.**

9. Bahwa perbuatan Tergugat/Terbanding yang tidak beritikad baik tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Dimana atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena telah menimbulkan ketidakpastian hukum berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Pasinan Lemah Putih, Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Pasinan Lemah Putih, Sertifikat Hak Milik No. 112/Desa Pasinan Lemah Putih.

10. Bahwa Penggugat sendiri merupakan pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 110/Desa Pasinan Lemah Putih, Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Pasinan Lemah Putih, Sertifikat Hak Milik No. 112/Desa Pasinan Lemah Putih selaku Pembeli yang beritikad baik berdasarkan **Ketentuan dalam Poin B**

Rumusan Kamar Perdata Nomor 4 pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tanggal 9 Desember 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Pembeli tanah dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata apabila memenuhi syarat-syarat :

a. Pembeli melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan tata /cara prosedur dan dokumen yang sah yaitu
   - Pembelian tanah dilakukan melalui pelelangan umum;
   - Pembelian tanah dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
   - ...dst.
   - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

b. Pembeli melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
   - Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya;
   - Tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
   - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan;
   - Terhadap tanah yang telah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Penggugat dalam perkara ini tidak hanya melakukan pembelian tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Penggugat juga nyata-nyata telah melakukan tindakan kehati-hatian dengan melakukan pengecekan sertifikat-sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gresik dan telah mendapatkan kepastian kebenaran kepemilikan tanah yang akan dibeli memang atas nama Tergugat sesuai dengan Bukti P-10 sampai dengan Bukti P-12 yakni :

a. Fotokopi sesuai asli Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Nomor 23/09/2016 Nomor 00293/0107/20016 luas 3363m2 atas nama PIN HARRIS Tanggal 31 Juli 2018.
b. Fotokopi sesuai asli Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Nomor 23/09/2016 Nomor 00294/0107/20016 luas 3414m2 atas nama PIN HARRIS Tanggal 31 Juli 2018.
c. Fotokopi sesuai asli Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur Nomor 23/09/2016 Nomor 00292/0107/20016 luas 3363m2 atas nama PIN HARRIS Tanggal 31 Juli 2018.

Sehingga oleh karenanya Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila terdapat gangguan-gangguan/upaya-upaya hukum dari pihak ketiga berkaitan dengan kesinambungan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sedangkan Terbanding sebagai penjual

memiliki kewajiban hukum untuk turut melindungi kedudukan hukum Penggugat selaku pembeli.

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas menunjukkan *Judex Factie* Tingkat Pertama telah keliru dan salah dalam menyimpulkan objek Gugatan yang diuraikan Pembanding. Akibat dari kesalahan dan kekeliruan *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam menyimpulkan obyek gugatan *a quo*. Maka hal tersebut berimbas juga kepada kesalahan dan kekeliruan Judex Factie Tingkat Pertama memahami dan memaknai Prinsip Hukum dan Dasar Norma dalam *Hierzien Inlandsch Reglement* (HIR) terdapat ketentuan sebagai berikut :

    "Gugatan perdata seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri di tempat tinggal tergugat, namun, jika tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui, maka gugatan dapat diajukan di Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat. Aturan ini dikenal sebagai asas actor sequitur forum rei - yakni forum berdasarkan domisili Tergugat, tetapi jika domisili tidak diketahui, maka opsi bergeser ke forum Penggugat".

12. Bahwa selanjutnya, merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984 (tanggal 20 Januari 1986), dalam Yurisprudensi tersebut menegaskan Bahwa **Oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) maka yurisdiksi relatif harus mengikuti asas actor sequitur forum rei (domisili tergugat)**;

13. Bahwa Yurisprudensi tersebut di atas sejalan dengan perkara ini, yakni tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Terbanding yang tidak Kooperatif dan tidak pernah menghadiri persidangan dalam Gugatan Perdata Nomor 1047/Pdt.G/2021/PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, dan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN.Gsk di Pengadilan Negeri Gresik, **maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) Rbg (sama dengan Pasal 118 ayat (1) HIR) Kompetensi Relative yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara, berdasarkan asas actor sequitur forum rei, bukan asas forum rei sitae (letak barang) yang digariskan Pasal 142 ayat (4) Rbg, dan atau Pasal 118 ayat (3) HIR**;

    Oleh karena itu domisili hukum yang tepat adalah sesuai tempat kedudukan Penggugat dan Tergugat, berdasarkan Pasal 118 ayat (1) dan (3) HIR yaitu di wilayah hukum pada Pengadilan Negeri Surabaya;

14. Bahwa dengan demikian, Pembanding mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Mulia untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 851/Pdt.G/2025/PN.Sby, Tanggal 20 November 2025.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian sebagaimana diatas. Maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. **Menerima dan Mengabulkan Memori Banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;**
2. **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 851/Pdt.G/2025/PN.Sby, Tanggal 20 November 2025**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum";
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan pembeli beritikad baik atas tanah :
   - Sertipikat Hak Milik Nomor 110/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur tanggal 23/09/2016, No. 00292/0107/2016, Luas 3425 m2 atas nama PIN HARRIS. yang terletak di Desa Pasinan Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.
   - Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur tanggal 23/09/2016, No. 00294/0107/2016, Luas 3414 m2 atas nama PIN HARRIS. yang terletak di Desa Pasinan Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.
   - Sertipikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pasinan Lemahputih, Surat Ukur tanggal 23/09/2016, No. 00293/0107/2016, Luas 3563 m2 atas nama PIN HARRIS. yang terletak di Desa Pasinan Lemahputih, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik.
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 9, Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 10 dan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual Nomor 11 ketiganya Tertanggal 10 Agustus 2018 yang ditandatangani Penggugat (Pembeli) dan Tergugat (selaku penjual) yang di hadapan FERRY GUNAWAN, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.
5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 46, Nomor 47, dan Nomor 48 Tertanggal 14 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan TINTRIM HANDAJANI, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gresik.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini.

Atau, **Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya** *(ex aequo et bono).*

Hormat Kami,
Kuasa Hukum PEMBANDING dahulu PENGGUGAT

Law Office
WILLY JUNIADI & Co
SURABAYA

WILLY JUNIADI, S.H.

LINA CHANDRA DEWI, S.H.

ENNIK INDRANINGRUM, S.H.

ZAENAL FANDI, S.H., M.H.

GIANINA ELIZABETH, S.H., M.H.

FAJAR ISRO' MUALIMAH, S.H.

MOCH. YUSUF BACHTIAR, S.H., M.H.

ANGGARAWAN TRI JAYANTO, S.I.KOM., S.H.

Law Office
WILLY JUNIADI & Co
Advocates & Counsellors At Law

Komplex Ruko MILLENIA 33-P
Jl. Raya Klampis Jaya 33 – 47 Surabaya 60117
Telp.031 – 5922233

DAFTAR BUKTI TAMBAHAN

PEMBANDING/PENGGUGAT

Nomor	Nama Bukti	Keterangan
1	KTP Nomor 35782154015200002 atas nama KRISTIN SRI WILUJENG dengan alamat di Menur 3/47 RT 002 RW 009 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya.	Menerangkan alamat dan kedudukan hukum Terbanding diketahui di Kota Surabaya
2	Kartu Keluarga Nomor 3578210507130006 dengan nama Keluarga MUSA ALIYOGO HADI dan isteri KRISTIN SRI WILUJENG pada Alamat Menur 3/47 RT 002 RW 009 Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya.	Menerangkan alamat dan kedudukan hukum Terbanding diketahui di Kota Surabaya

PROVINSI JAWA TIMUR
KOTA SURABAYA

N.I.K : 3578215401520002
Nama : KRISTIN SRI WILUJENG
Tempat/Tgl Lahir : SURABAYA, 14-01-1952
Jenis Kelamin : PEREMPUAN Gol. Darah : Tidak Tahu
Alamat : MENUR 3/47

R.T/R.W : 002/009 Kode Pos : 60118
Kelurahan : MENUR PUMPUNGAN
Kecamatan : SUKOLILO
Agama : Kristen Status Kawin : Kawin
Pekerjaan : MENGURUS RUMAH TANGGA
Berlaku Hingga : 14-01-2020
Kewarganegaraan : WNI

KOTA SURABAYA, 17 - 01 - 2015
KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN CATATAN SIPIL

MOH. SUHARTO WARDOYO, SH, M.Hum
NIP.197208311997031004

Tanda Tangan/Sidik Jari Pemegang KTP

TELAH DILAKUKAN PEMETERAIAN KEMUDIAN SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR : 04 / PMK.03 / [illegible]
Tanggal Pemeriksaan : 09 DES 2025
Nomor SKP.KB/[illegible]
Nama/Nippos : [illegible]030/IX/181531108
Tanda Tangan : 601864

METERAI TEMPEL
WINARSIH
NIPPOS : 98496548

K 35782416965.

KARTU KELUARGA

No. 3578210507130006

Nama Kepala Keluarga : MUSA ALIYOGO HADI
Alamat : MENUR 3/47
RT/RW : 002/009
Kode Pos : 60118

Desa/Kelurahan : MENUR PUMPUNGAN
Kecamatan : SUKOLILO
Kabupaten/Kota : KOTA SURABAYA
Provinsi : JAWA TIMUR

No.	Nama Lengkap	NIK	Jenis Kelamin	Tempat Lahir	Tanggal Lahir	Agama	Pendidikan	Jenis Pekerjaan
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	MUSA ALIYOGO HADI	3578213008540001	LAKI-LAKI	SURABAYA	30-08-1954	KRISTEN	SLTA/SEDERAJAT	KARYAWAN SWASTA
	KRISTIN SRI WILUJENG	3515065901510001	PEREMPUAN	SURABAYA	14-01-1952	KATHOLIK	SLTA/SEDERAJAT	MENGURUS RUMAH TANGGA
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

No.	Status Perkawinan	Status Hubungan Dalam Keluarga	Kewarganegaraan	Dokumen Imigrasi		Nama Orang Tua	
				No. Paspor	No. KITAP	Ayah	Ibu
	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
	KAWIN	KEPALA KELUARGA	WNI	-	-	ONG HIAN THIN	LIEM PING SIA
	KAWIN	ISTRI	WNI	-	-	TJONG HING TAT	TAN SI GIOK
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-
	-	-	-				-

TELAH DILAKUKAN PEMETERAAN KEMBALIAN SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR : 04 / PMK.0 / 2021
Tanggal Pe... 19 DEC 2025
Nomor SKP...
Kepala KPP...
METERAI TEMPEL
C117BANX181531199
INARSIH
NIPPDS : 98496548

Dikeluarkan Tanggal : 23-07-2018

LEMBAR :
I. Kepala Keluarga
II. RT
III. Desa/Kelurahan
IV. Kecamatan

Tanda Tangan

KEPALA KELUARGA

MUSA ALIYOGO HADI
Tanda Tangan/Cap Jempol

KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL KOTA SURABAYA

MOH. SUHARTO WARDOYO, SH., M.Hum
NIP. 197208311997031004