



**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 KASASI
(SURAT TERCATAT)**

Nomor. 558/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2026, saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 558/Pdt.G/2025/PN Sby;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

Suyantoh, dahulu bertempat tinggal di Jl. Kendang Sari Blok H-16, Tenggilis, Mejoyo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dan Jalan Tenggilis Utara I/49 RT 006 RW 004 Tenggilis Mejoyo Surabaya, Sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Termohon Kasasi III**;

Memori banding yang diverifikasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal 6 Juli 2026, yang diajukan oleh *Hakim Gunawan, S.H., M.M dan Dewi Ratna Wulandari, S.Pd., S.H dan Setyo Hendrawan, S.H* Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat kantor di *Jl. Taman Surya Agung Blok N Nomor 19 Wage, Taman Sidoarjo 61257*. Berdasarkan surat Suasas khusus bertindak untuk dan atas nama **PT Meka Prima Solusi dan CHRISTIAN JUWANTORO**, Sekarang disebut sebagai Pemohon Kasasi, terhadap Permohonan Kasasi Perkara Nomor : 558/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 22 Juni 2026 dalam perkara antara :

PT Meka Prima Solusi dan Christian Juwanto Sebagai Pemohon Kasasi;

Lawan

CV. Sarana Duta Solusindo Dkk Sebagai Termohon Kasasi;

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 pemberitahuan 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.



HAKIM GUNAWAN,SH,MM & REKAN

**ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM
KONSULTASI, EDUKASI, MEDIASI & LITIGASI**

MEMORI KASASI

ATAS PUTUSAN

Pengadilan Tinggi Surabaya

Nomor Perkara: 442/PDT/2026/PT SBY

Sidoarjo, 06 Juli 2026

Kepada:

Kepada Yth.

Ketua Mahkamah Agung

Jl. Medan Merdeka Utara No.9-13 RT.2 RW.3 Gambir Kecamatan Gambir Kota Jakarta Pusat

Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10110

Melalui

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya

Jl. Arjuno No.16-18 Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini,

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. Nama | : Hakim Gunawan, S.H, M.M |
| Tempat /Tanggal Lahir | : Surabaya / 03 Juni 1981 |
| Umur | : 45 Tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Nomer Induk KTPA | : 16.10494 |
| Tanggal Berakhirnya KTPA | : 31 - 12 - 2027 |
| 2. Nama | : Dewi Ratna Wulandari, S.Pd, S.H |
| Tempat /Tanggal Lahir | : Surabaya / 13 Juni 1984 |
| Umur | : 42 Tahun |
| Jenis Kelamin | : Perempuan |

Jalan Taman Surya Agung Blok N. Nomor 19 Wage Taman Sidoarjo 61257 Jawa TimurTelp;
082288985758

Agama	: Islam
Warga Negara	: Indonesia
Nomer Induk KTPA	: 23.10023
Tanggal Berakhirnya KTPA	: 31 - 12 - 2027

Sendiri dan atau bersama-sama dengan para Advokat dan Konsultan hukum yang tergabung pada kantor **Hakim Gunawan, S.H., M.M. & Rekan** yang berkantor di Taman Surya Agung Blok N Nomor 19 Wage Taman Sepanjang Sidoarjo Telp.082288985758, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **17 Juni 2026**, bertindak untuk dan atas nama klien kami,

Nama	: CHRISTIAN JUWANTORO
Tempat/Tanggal Lahir	: Surabaya, 25 Juli 1986
Umur	: 39 Tahun
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Agama	: Kristen
Warga Negara	: Indonesia
Alamat Rumah	: Jl. Gayungsari Barat 05/38 RT 003 RW007 Kelurahan Gayungan Kecamatan Gayungan Kota Surabaya Jawa Timur

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. MEKA PRIMA SOLUSI yang berkedudukan di Alamat Raya Wonorejo Permai M 70 Surabaya selanjutnya disebut Pemohon Kasasi I (Tergugat I).

Nama	: CHRISTIAN JUWANTORO
Tempat/Tanggal Lahir	: Surabaya, 25 Juli 1986
Umur	: 39 Tahun
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Agama	: Kristen
Warga Negara	: Indonesia
Alamat Rumah	: Jl. Gayungsari Barat 05/38 RT 003 RW007 Kelurahan Gayungan Kecamatan Gayungan Kota Surabaya Jawa Timur

Selanjutnya disebut Pemohon Kasasi II (Tergugat II)

Jalan Taman Surya Agung Blok N. Nomor 19 Wage Taman Sidoarjo 61257 Jawa Timur Telp; 082288985758

Selanjutnya disebutPEMOHON KASASI

MELAWAN

CV Sarana Duta Solusindo berkedudukan di Jalan Klampis Jaya No. 124 Sukolilo, Surabaya Jawa Timur 60117, Klampis Ngasem, Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur.

Selanjutnya disebut **TERMOHON KASASI**

(Penggugat)

Dengan ini Pemohon Kasasi mengajukan Memori Kasasi sebagai keberatan dan menolak atas **Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor Perkara: 442/PDT/2026/PT SBY** tertanggal **10 Juni 2026** yang amarnya berbunyi:

1. Menerima permohonan banding dari para pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 558/Pdt.G/2025/PN Sby Tanggal 6 April 2026 yang dimohonkan Banding
3. Menghukum para banding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Adapun alasan-alasan permohonan kasasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. **Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding Tidak Tepat Dalam Memeriksa fakta Hukum menilai kembali kebenaran peristiwa, kronologi, dan dalil-dalil gugatan.**
2. **Alat Bukti, memeriksa kembali keabsahan surat, saksi, ahli, maupoun bukti lain yang diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya oleh Penggugat Nomor Perkara 558/Pdt.G/2025/PN Sby.**
3. **Majelis Hakim Tingkat Banding Tidak Sepenuhnya Mempertimbangkan Pokok Perkara dan memastikan Pasal-Pasal serta aturan Hukum yang digunakan oleh Hakim Tingkat Pertama tidak tepat di Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Perkara 558/Pdt.G/2025/PN Sby.**

Jalan Taman Surya Agung Blok N. Nomor 19 Wage Taman Sidoarjo 61257 Jawa TimurTelp;
082288985758

4. **Judex Facti** Dari tingkat Banding Nomor Perkara: **442/PDT/2026/PT SBY** tidak memberikan pertimbangan Hukum sendiri, melainkan hanya menyatakan sependapat dengan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Perkara **558/Pdt.G/2025/PN Sby** tanpa menguraikan alasan Hukum secara memadai.
5. Pertimbangan Hukum sangat singkat dan bersifat mengadopsi seluruh pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Perkara **558/Pdt.G/2025/PN Sby** sehingga dapat dipersoalkan sebagai kurang memenuhi kewajiban memberikan alasan yang cukup.
6. Dalam perkara a quo, pemohon Kasasi berpendapat bahwa **Judex Facti** Pengadilan Negeri Surabaya maupun Pengadilan Tinggi Surabaya telah melakukan kekeliruan dalam menerapkan Hukum (*error in law*), khususnya karena pertimbangan Hukum tidak menguraikan secara memadai alasan penolakan terhadap keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi, bahkan Pengadilan Tinggi hanya mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya tanpa memberikan pertimbangan Hukum yang mandiri.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang dikemukakan tersebut di atas maka dengan ini mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memeriksa permohonan kasasi ini, dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

1. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor **442/PDT/2026/PT SBY** tanggal 10 Juni 2026;
2. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi untuk seluruhnya;
3. Mengadili kembali dengan amar sebagai berikut:
4. Membatalkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor **442/PDT/2026/PT SBY** tanggal 10 Juni 2026
5. Menerima dan mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jalan Taman Surya Agung Blok N. Nomor 19 Wage Taman Sidoarjo 61257 Jawa Timur Telp;
082288985758

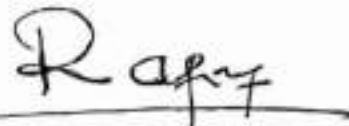
Demikian memori Kasasi ini disampaikan sebagai dasar alasan keberatan dan menolak atas **Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor Perkara: 442/PDT/2026/PT SBY** tertanggal **10 Juni 2026** Pemohon Kasasi terhadap Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor **442/PDT/2026/PT SBY**. Pemohon Kasasi menekankan bahwa Besar harapan kami, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan mengabulkan permohonan Kasasi ini untuk seluruhnya, demi tegaknya keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan nyata terhadap martabat, harga diri, dan reputasi Pemohon Kasasi.

Hormat Kami

Kuasa Hukum Pemohon Kasasi



HAKIM GUNAWAN, SH. MM
Advokat dan Konsultan Hukum



DEWI RATNA WULANDARI, S.Pd., S.H.
Advokat dan Konsultan Hukum

Jalan Taman Surya Agung Blok N. Nomor 19 Wage Taman Sidoarjo 61257 Jawa Timur Telp;
082288985758



**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

150/2026

RELAAS PEMBERITAHUAN / PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING

SURAT TERCATAT

Nomor. 966/Pdt.G/2025/PN Sby

Pada hari ini **RABU** tanggal **8 JULI 2026**, saya : **LUPI SUNGGING AYOMI,SH.** Jurusita Pengganti
Pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perintah Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

Nama : **PRINGADI**
Alamat : **Sekarang Tidak Diketahui Keberadaannya di wilayah NKRI.**
Semula : **TERGUGAT**
Sekarang : **TERBANDING**

Kontra Memori Banding tertanggal 30 Juni 2026 yang diterima secara elektronik melalui aplikasi E-Court
pada tanggal 06 Juli 2025 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya yang diajukan oleh:

Nama : **SHARIH NIRAWASI, S.H., M.H, DKK**
Pekerjaan : **Aparatur Sipil Negara Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya**
Alamat : **Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Surabaya**
Selaku Kuasa : **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**
Semula : **TURUT TERGUGAT**
Sekarang : **TURUT TERBANDING**

Terhadap Kontra Memori Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:
966/Pdt.G/2025/PN.SBY. dalam perkara antara:

RESTUNING HIDAYAH.....sebagai.....PEMBANDING

M E L A W A N

PRINGADI, DKK.....sebagai.....TERBANDING, TURUT TERBANDING

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

Panggilan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Demikian pemberitahuan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.


JURUSITA PENGGANTI

LUPI SUNGGING AYOMI,SH.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan Taman Puspa Raya Blok D, No. 10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Kota Surabaya
Telepon: 031-7401467, email: kot-surabaya1@atrbtn.go.id

**KONTRA MEMORI BANDING
TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT
DALAM PERKARA NOMOR 966/PDT.G/2025/PN.SBY**

Restuning Hidayah : **PEMBANDING semula
PENGUGAT**

M E L A W A N

Pringadi : **TERBANDING I semula
TERGUGAT I**

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I : **TURUT TERBANDING
semula TURUT
TERGUGAT**

Surabaya, 30 Juni 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,

Schubungan dengan permohonan upaya hukum Banding dari Suitrisno terhadap putusan 966/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 12 Juni 2026, berkenankan kami Para Kuasa Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2026 Nomor 2604/SKK/35.78/VII/2026 bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I selaku Turut Terbanding semula Turut Terbanding mengajukan **Kontra Memori Banding** sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

Yang Mulia Majelis Pemeriksa perkara, sejatinya sudah sejak awal Pembanding semula tidak memahami dan membedakan mekanisme kompetensi pada setiap peradilan sehingga terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 966/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 12 Juni 2026 sebagaimana tersebut di atas sudah sesuai dalam penerapan hukumnya.

Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat setelah mempelajari secara saksama isi Memori Banding tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat berpendapat bahwa alasan-alasan yang dikemukakan dalam Memori Banding tersebut tidak berdasar hukum dan tidak dapat dibenarkan, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 966/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 12 Juni 2026 yang menyatakan Gugatan

Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) haruslah dipertahankan.

II. AMAR PUTUSAN PENGADILAN NEGERI

Bahwa, amar Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 966/Pdt.G/2025/PN.SBY tanggal 12 Juni 2026 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.970.000,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah).

III. TENGGAT WAKTU PENGAJUAN KONTRA MEMORI BANDING

1. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat mengetahui adanya permohonan Banding pada Selasa, 23 Juni 2026 melalui *ecourt* Mahkamah Agung;
2. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat selanjutnya mendapatkan Memori Banding dari Banding semula Penggugat pada Selasa, 30 Juni 2026 melalui sistem *E-Court* Mahkamah Agung dan diketahui tenggat waktu maksimal untuk melakukan Unggah Kontra Memori Banding adalah hari Selasa, 7 Juli 2026;
3. Bahwa Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diunggah pada tenggat waktu yang telah ditentukan oleh Mahkamah Agung, sehingga sudah seleyaknya Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding untuk diterima dan diperiksa;

IV. ANALISIS BAHWA PUTUSAN PENGADILAN TINGKAT BANDING SUDAH TEPAT

1. Bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat **sepenuhnya sependapat dengan *ratio decidendi* yang telah dikemukakan oleh *judex factie* pada tingkat pertama** tersebut;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 966/Pdt.G/2025/PN.Sby, eksepsi dari Turut Tergugat tersebut diatas dikabulkan, dengan demikian maka materi pokok perkara Majelis Hakim belum mempertimbangkannya, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Majelis Hakim dengan telah menerapkan hukum acara perdata secara benar karena Majelis Hakim terlebih dahulu memeriksa syarat-syarat formil gugatan sebelum mempertimbangkan pokok perkara. Hal tersebut merupakan penerapan asas hukum acara yang telah lama dianut dalam

praktik peradilan, bahwa apabila ditemukan cacat formil yang menyebabkan gugatan tidak memenuhi syarat untuk diperiksa lebih lanjut, maka Majelis Hakim tidak berkewajiban memasuki pokok perkara. Dalam perkara a quo, Majelis Hakim menemukan adanya cacat mengenai kedudukan para pihak (legal standing) yang berkaitan erat dengan tidak dilibatkannya seluruh pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa serta adanya ketidakjelasan subjek hukum yang digugat. Oleh karena itu, putusan yang menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) merupakan konsekuensi hukum yang tepat.

3. Bahwa pertimbangan hakim mengenai legal standing tidak dapat dipisahkan dari petitum gugatan. Pembanding dalam Memori Banding hanya menitikberatkan pada argumentasi bahwa dirinya merupakan salah satu ahli waris sehingga berhak mengajukan gugatan. Argumentasi tersebut tidak menjawab pertimbangan utama Majelis Hakim. Sebaliknya, Majelis Hakim telah mengakui adanya Penetapan Ahli Waris yang menetapkan Penggugat bersama empat ahli waris lainnya sebagai ahli waris sah. Permasalahan hukum justru terletak pada petitum gugatan yang meminta agar: **"Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Milik hanya atas nama Penggugat"**, Permintaan tersebut secara nyata akan menimbulkan akibat hukum terhadap hak keperdataan ahli waris lainnya. Dengan demikian, keberadaan ahli waris lain bukan sekadar fakta administratif, melainkan merupakan pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung terhadap amar putusan. Oleh sebab itu, pertimbangan Majelis Hakim bahwa seluruh ahli waris harus dilibatkan merupakan penerapan asas *audi et alteram partem*, asas perlindungan hak setiap pihak, dan asas kepastian hukum.
4. Bahwa pertimbangan hakim (3.16), (3.17), (3.18), (3.19), (3.20), (3.21) mengenai tidak dilibatkannya seluruh ahli waris menimbulkan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) Majelis Hakim telah tepat menyatakan bahwa gugatan mengandung cacat formil karena tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris. Hal ini disebabkan karena objek sengketa merupakan bagian dari harta peninggalan pewaris yang menurut Penetapan Pengadilan Agama masih menjadi hak bersama seluruh ahli waris. Belum terdapat bukti adanya pembagian waris, kesepakatan seluruh ahli waris dan pelepasan hak asli ahli waris, dan/atau penetapan bahwa objek tersebut telah menjadi bagian Penggugat seorang diri. Dengan demikian, apabila gugatan dikabulkan, maka putusan tersebut justru akan menghilangkan hak ahli waris lain yang sama sekali tidak menjadi pihak dalam perkara. Pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah sesuai dengan prinsip bahwa putusan pengadilan tidak boleh merugikan pihak yang tidak ikut berperkara;
5. Bahwa pertimbangan hakim (3.21), (3.22), (3.23) mengenai identitas Tergugat juga sudah Tepat. Majelis Hakim juga menemukan bahwa identitas Tergugat dalam gugatan tidak sesuai dengan identitas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Dr. Soetomo. Dalam

gugatan hanya disebut "Pringadi", sedangkan dalam sertipikat tercantum nama lengkap "Pringadi Hendradjaja". Perbedaan tersebut bukan persoalan administratif semata. Dalam hukum acara perdata, identitas para pihak harus jelas agar putusan dapat dieksekusi serta menghindari kemungkinan salah subjek hukum (*error in persona*). Oleh karena itu, pertimbangan Majelis Hakim mengenai ketidakjelasan identitas Tergugat merupakan penerapan prinsip kehati-hatian yang tepat.

V. TANGGAPAN TERHADAP DALIL PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT

1. Bahwa Pembanding sama sekali tidak membantah adanya cacat formil gugatan yang menjadi dasar gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), tetapi justru menguraikan pokok perkara mengenai kepemilikan tanah.
2. Pembanding keliru menyamakan *legal standing* dengan kewenangan menggugat sebagai ahli waris. Yang dipersoalkan Majelis Hakim bukan status ahli waris, melainkan ketidaklengkapan pihak (*plurium litis consortium*) dan petitum yang meminta penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama satu ahli waris saja.
3. Yurisprudensi yang dikutip Pembanding tidak relevan, karena seluruhnya berkaitan dengan gugatan pengembalian harta warisan terhadap pihak ketiga, sedangkan perkara ini juga memohon agar Kantor Pertanahan Kota Surabaya I menerbitkan sertipikat atas nama satu ahli waris, padahal masih terdapat ahli waris lain yang mempunyai hak.
4. Putusan tingkat pertama sama sekali belum memeriksa pokok perkara, hal ini sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hakim sebagai berikut :

"(3.25) Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi dari Turut Tergugat tersebut diatas dikabulkan, dengan demikian maka materi pokok perkara Majelis Hakim belum mempertimbangkannya, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

(3.26) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.27) Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

Oleh karena putusan tingkat pertama sama sekali belum memeriksa pokok perkara, maka seluruh argumentasi mengenai jual beli, pembeli beritikad baik, akta wasiat, maupun sejarah kepemilikan sebenarnya tidak relevan dalam pemeriksaan banding terhadap putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*),

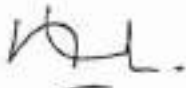
Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur *cq.* Majelis Pemeriksa Banding, untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 966/Pdt.G/2025/PN.Sby;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara yang timbul pada setiap tingkatan.

Hormat kami,

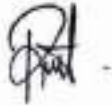
Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat



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



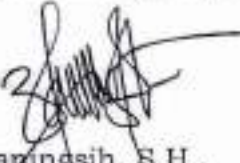
2. Zippo Surya Anggara Putra, S.H



3. Rizky Firmansyah, S.E.



4. Iga Purwanti, S.H.,



5. Triyaningsih, S.H.,



6. Siti Rohmatul Izzah, S.H



7. Diky Arista Erianto, S.H.,



8. Ferry Irawan, S.H.,



**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
Telepon : 031-7401467, WA : 082132200200, email : kot-surabaya1@atrpn.go.id

**SURAT KUASA KHUSUS
NOMOR: 2604/SKK/35.78/VI/2026**

Bahwa yang bertanda tangan di bawah ini, **Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I**, yang berkedudukan di Jln. Taman Puspa Raya Blok D-10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Kota Surabaya selanjutnya di sebut **Pemberi Kuasa**.

Dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada :

1. N a m a : **SHARIH NIRAWASI, S.H., M.H.**
N I P : 19701004 199403 2 002
Pangkat/Golongan : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
2. N a m a : **RIZKY FIRMANSYAH, S.E.**
N I P : 19850207 201101 1 004
Pangkat/Golongan : Penata Tk. I (III/d)
Jabatan : Analis Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
3. N a m a : **IGA PURWANTI, S.H.**
N I P : 19920506 202204 2 002
Pangkat/Golongan : Penata Muda Tk. I (III/b)
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
4. N a m a : **TRIYANINGSIH, S.H.**
N I P : 19951208 202204 2 001
Pangkat/Golongan : Penata Muda Tk. I (III/b)
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
5. N a m a : **ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA, S.H.**
N I P : 19980730 202204 1 002
Pangkat/Golongan : Penata Muda Tk. I (III/b)
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
6. N a m a : **SITI ROHMATUL IZZAH, S.H.**
N I P : 19861203 202521 2 035
Pangkat/Golongan : IX
Jabatan : Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
7. N a m a : **DIKY ARISTA ERIANTO, S.H.**
N I P : 19930923 202521 1 047
Pangkat/Golongan : IX
Jabatan : Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
8. N a m a : **FERRY IRAWAN, S.H.**
N I P : 20000205 202521 1 016
Pangkat/Golongan : IX
Jabatan : Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia dan Aparatur Sipil Negara (ASN) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya dan email skpsby1@gmail.com, yang dalam hal ini dapat bertindak bersama-sama maupun sendiri-sendiri, Selanjutnya disebut **Penerima Kuasa**

----- K H U S U S -----

1. Untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I mewakili sebagai **Termohon Banding** dalam Perkara dengan Register No. **966/Pdt.G/2025/PN.Sby**, di Pengadilan Negeri Surabaya antara:

1. **RESTUNING HIDAYAH** Sebagai **PEMOHON BANDING**;

M E L A W A N

2. **Pringadi** Sebagai **TERBANDING**;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I** Sebagai **TURUT TERBANDING**;

Melayani, Profesional, Terpercaya

2. Menghadiri Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan baik secara konvensional maupun e-court, untuk :

1. Menyatakan Banding, mengajukan Memori/Kontra Memori Banding;
2. Menyatakan Kasasi, mengajukan Memori/Kontra Memori Kasasi;
3. Menyatakan Peninjauan Kembali/Kontra Memori Peninjauan Kembali;
4. Menerima/menolak Putusan Banding;
5. Menerima/menolak Putusan Kasasi;
6. Menolak/menerima Putusan Peninjauan Kembali.

Kuasa Khusus ini diberikan baik untuk sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
Demikian Surat Kuasa ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang menerima Kuasa,

1. SHARIH NIRAWASI, S.H., M.H.
NIP. 19701004 199403 2 002

2. RIZKY FIRMANSYAH, S.E.
NIP. 19850207 201101 1 004

3. IGA PURWANTI, S.H.
NIP. 19920509 202204 2 002

4. TRIYANINGSIH, S.H.
NIP. 19951208 202204 2 001

5. ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA, S.H.
NIP. 19980730 202204 1 002

6. SITI ROHMATUL IZZAH, S.H.
NIP. 19861203 202521 2 035

7. DIKY ARISTA ERIANTO, S.H.
NIP. 19930923 202521 1 047

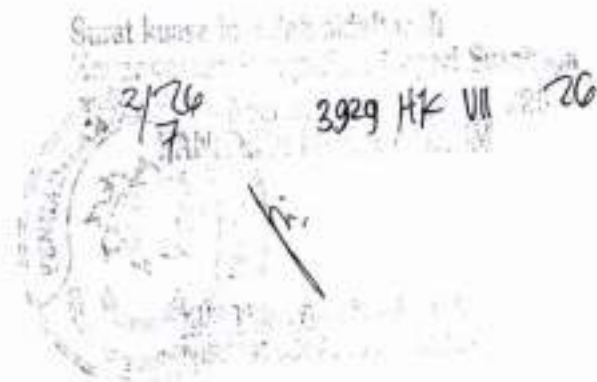
8. FERRY IRAWAN, S.H.
NIP. 20000205 202521 1 016

Surabaya, 01 JUL 2025

Yang memberikan Kuasa,
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA I



WIDA RIHARDYAN ADJIE, A.Ptnh., M.H., Q.RMP.
NIP. 19691223 198903 1 001





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATARUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep - Surabaya
Telepon : 031-7401467, WA : 082132200200, email : kot-surabaya1@atrbpn.go.id

**SURAT PERINTAH TUGAS
NOMOR : 2608 /ST-35.78/VII /2026**

- Menimbang** : a. Bahwa memperhatikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, maka selanjutnya salah satu tugas pokok Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa adalah melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.
- b. Bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a maka dibuat surat tugas ini.
- Dasar** : - Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 02 Januari 2026 No. 19/SK-35.78.MP.02.01/I/2026 tentang Pembentukan Tim Penanganan Kasus Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 108/SK-35.78.MP.02.01/IV/2026 Tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 19/SK-35.78.MP.02.01/I/2026 Tentang Pembentukan Tim Penanganan Kasus Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
- Pemberitahuan Banding Perkara No. 966/Pdt.G/2025/PN.Sby Tanggal 23 Juni 2026.

MEMBERI TUGAS :

- Kepada** : Nama, NIP dan Jabatan sebagaimana daftar lampiran Surat Tugas.
- Untuk** : Menghadiri Persidangan secara konvensional maupun Persidangan secara online (*E-court*), menerima / mengunduh Gugatan, menghadiri Mediasi, mengajukan / mengunggah dan menandatangani Jawaban dan Duplik, menerima / mengunduh Replik, menyerahkan Bukti-bukti, mengajukan / menghadiri Pemeriksaan Setempat, mengajukan Saksi-saksi, membuat dan menyerahkan / mengunggah Kesimpulan, menerima / mengunduh Salinan Putusan, menerima / menolak Putusan, menyatakan Banding, mengajukan Memori / Kontra Memori Banding, menerima / menolak Putusan Banding, menyatakan Kasasi, mengajukan Memori/Kontra Memori Kasasi, menerima / menolak Putusan Kasasi, menyatakan / mengajukan Peninjauan Kembali, mengajukan Memori / Kontra Memori Peninjauan Kembali, serta hal-hal lainnya yang berkaitan dengan perkara dimaksud dalam arti seluas-luasnya.

Surabaya, 01 JUL 2026

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA I



WIDA RIHARDYAN ADJE, A.Ptnh., M.H., ORMP.
NIP. 19691223 198903 1 001

DAFTAR LAMPIRAN SURAT PERINTAH TUGAS PENANGANAN PERKARA
DI PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO. 966/Pdt.G/2025/PN.Sby

NO	NAMA LENGKAP BESERTA GELAR	NIP	JABATAN	PANGKAT / GOLONGAN RUANG
1.	SHARIF NIRA WASHI, S.H., M.H.	19701004 199403 2 002	Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	Pembina (IV/a)
2.	RIZKY FIRMANSYAH, SE	19850207 201101 1 004	Analisis Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	Penata Tk.I (III/d)
3.	IGA PURWANTI, S.H.	19920506 202204 2 002	Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	Penata Muda Tk. I (III/b)
4.	TRIYANINGSIH, S.H.	19951208 202204 2 001	Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	Penata Muda Tk. I (III/b)
5.	ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA, S.H	19980730 202204 1 002	Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	Penata Muda Tk. I (III/b)
6.	SITI ROHMATUL IZZAH, S.H.	19861203 202521 2 035	Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	pppk
7.	DIKY ARISTA IRIANTO, S.H.	19930923 202521 1 047	Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	pppk
8.	FERRY IRAWAN, S.H.	20000205 202521 1 016	Penata Layanan Operasional Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Surabaya I	pppk

Surabaya, 01 JULI 2026

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURABAYA



WIDARJADYAN ADJIE, A.Pinh., M.H., QRM.P.
NIP. 19691223 198903 1 001



KEMENTERIAN ATR / BPN
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN GRESIK



SHARIH NIRAWASI, S. H., M.H.
NIP. 19701004 199403 2 002



KEMENTERIAN
ATR/BPN
KANTOR KOTA SURABAYA I



RIZKY FIRMANSYAH, S.H.
NIP. 19850207 201101 1 004



KEMENTERIAN
ATR/BPN
KANTOR KOTA SURABAYA I



ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA, S.H.
NIP. 19960730 202204 1 002



KEMENTERIAN ATR / BPN
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN GRESIK



Iga Purwanti, S.H.
NIP. 19970501 202204 2 001



KEMENTERIAN AGRARIA
DAN TATA RUANG / BPN
Kantor Pertanahan
Kota Mojokerto



TRIWANINGSIH, S.H.
NIP. 19951208 202204 2 001



KEMENTERIAN ATR / BPN
KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN GRESIK



ATR/BPN
Kantor Wilayah BPN
Provinsi Jawa Timur



Ferry Nugroho, S.H.
NIP. 20000208 202611 004



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 ISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
(SURAT TERCATAT)
Nomor 20/Pdt.G/2026/PN Sby

Saya **MOH. YASIN, S.H.** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua / Majelis Hakim, dalam perkara perdata, guna melakukan pekerjaan ini ;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

N a m a : **BRENDA KEVIN PONTO**
Alamat : Dahulu (Kepatian 9/7 Surabaya, RT.003/RW.004, Kelurahan Alun-Alun Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Sekarang Tidak diketahui keberadaannya
Sebagai : **TERGUGAT**

tentang isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 20/Pdt.G/2026/PN Sby hari Rabu, tanggal 10 Juli 2026, dalam perkara antara:

IRSAN KURNIAWAN.....sebagai.....Penggugat ;
Melawan
BRENDA KEVIN PONTO.....sebagai.....Tergugat ;

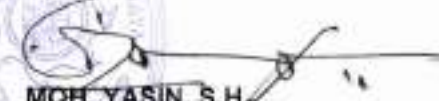
yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Kutipan Akta Perkawinan Berdasarkan Akta Perkawinan Nomor 3578-KW09112021-0002 atas nama Irsan Kurniawan dengan Brenda Kevin Ponto, putus karena perceraian dengan segala akibat hukumnya;
4. Menetapkan hak asuh anak Penggugat dan Tergugat, yang bernama Vionna Kurniawan, anak kesatu perempuan, lahir di Surabaya pada tanggal 6 Maret 2023, kepada Penggugat sebagai ayah kandungnya;
5. Memberikan kesempatan kepada Tergugat sebagai ibu kandungnya, untuk bertemu dengan anaknya tersebut, setiap waktu;
6. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya atau Pejabat Pengadilan yang ditunjuk untuk mengirimkan satu helai salinan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ke Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya untuk dicatat dan didaftarkan dalam daftar yang diperuntukkan untuk itu;
7. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melaporkan perceraian tersebut kepada Pejabat Pencatatan Sipil pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya, paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap, untuk dicatat pada Register Akta Perceraian, dibuatkan catatan pinggir pada Register Akta Perkawinan, pencabutan Kutipan Akta Perkawinan, serta penerbitan Kutipan Akta Perceraian;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.490.000,00 (empat juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat kepada Kantor Pemerintahan Kota Surabaya agar ditempelkan pada papan pengumuman agar diketahui oleh yang bersangkutan / masyarakat;

Surabaya, 10 Juli 2026
Jurusita Pengganti


MOH. YASIN, S.H.
NIP. 19690612 199303 1 006

Catatan :

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah 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 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 PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SUARAT TERCATAT)**

**Nomor.150/Akte.Pdt.Banding/2026/PN.Sby
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby**

Saya Kariadi Budi Iswanto, S.H. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

N a m a : Tengku Noorina Sari di tulis juga Tengku Noorinasari
Alamat : Jalan Ngagel Wasana V No.40 RT 005 RW 002, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Guebeng, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 470/423/436.9.8.2/2025 tanggal 3 Nopember 2025, tidak diketahui keberadaannya dan tidak tercatat dalam kependudukan di RT.05 RW.002 Kelurahan Baratajaya
Semula : Turut Tergugat III
Sekarang : Turut Terbanding III

Bahwa memori banding tertanggal **08 Juli 2026** yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya** oleh:

N a m a : RIFANI FAUZI, S.H., Dkk
Pekerjaan : Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "RIFANI FAUZI, SH & REKAN"
Alamat : Jalan Babadan Rukun 2 No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya
Selaku Kuasa dari JERRY OLIMAN
Semula : Pembantah
Sekarang : Pembanding

Atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby tanggal **22 Juni 2026**, dalam perkara antara:

Jerry Oliman sebagai Pembanding dahulu Pembantah;

Lawan

John Ranhaten Limanto sebagai Terbanding dahulu Terbantah;

dan

Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai Para Turut Terbanding dahulu Para Turut Terbantah;

Kepadanya diserahkan pula turunan memori banding dengan pemberitahuan bahwa ia menjawab memori banding tersebut dengan melalui kontra memori banding dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang;

Adapun Pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintah Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya sendiri atau siapapun yang mengenalnya sehingga Relas Pemberitahuan ini dapat tersampaikan

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah 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 dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

Surabaya, 10 Juli 2026

Yang memberitahu /
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH.
NIP. 19750401 201212 1 007



MEMORI BANDING

Perkara Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA

NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMBANDING.**

MELAWAN

- **JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagaiTERBANDING**

- **Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagaiTURUT TERBANDING I**

- **Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagaiTURUT TERBANDING II**

- **Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai TURUT TERBANDING III.**

Surabaya, 8 Juli 2026

Kepada Yth,

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

Jalan Sumatera No. 42

Di –

Surabaya

Melalui:

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuno No.16-18

Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H

Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968

- | | |
|---------------|---|
| Jenis kelamin | : Laki-Laki |
| Agama | : Islam |
| Alamat | : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya |
| Pekerjaan | : Advokad |
| Status kawin | : Sudah Menikah |
| Pendidikan | : Strata 1 Ilmu Hukum |
| Nomor KTA | : 96.10491 |
| Berlaku KTA | : Hingga 31 Desember 2027 |
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
 Tempat/Tgl.Lahir : Surabaya, 19 Mei 1997
 JenisKelamin : Laki-laki
 Agama : Islam
 Warga Negara : Indonesia
 Alamat : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo
 Pekerjaan : Advokat
 Status Kawin : Belum Menikah
 Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
 Nomor KTA : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
 Tempat/Tgl.Lahir : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996
 Agama : Islam
 Warga Negara : Indonesia
 Alamat : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo
 Pekerjaan : Advokat
 Status Kawin : Belum Menikah
 Pendidikan : Strata 2 Ilmu Hukum
 Nomor KTA : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **"RIFANI FAUZI SH & REKAN"**, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronik (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 27 Juni 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama	: JERRY OLMAN
Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya, 24 Juli 1966
Umur	: 59 Tahun
Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di alamat kantor kuasanya sebagaimana tersebut di atas dan untuk itu selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

Bahwa PEMBANDING pada hari Jum'at, Tanggal 03 Juli 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan banding pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN BANDING SECARA ELEKTRONIK (E-court) No.150/Akta.Pdt.Banding/2026/PN.Sby Jo. No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, sehingga permohonan ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan banding yang sah.

Dengan ini PEMBANDING menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.925.000,00 (Tujuh juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Banding oleh Pembanding, adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

Bahwa Pembanding keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara a quo, karena tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya.

Bahwa dalam hukum perdata dikenal adanya prinsip ***motiveringsplicht*** yang mengharuskan pertimbangan hakim terperinci, sehingga peradilan tingkat lebih tinggi dapat memahaminya. Keharusan ini diantaranya dapat ditemukan dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman

Bahwa keberatan-keberatan Pembanding tersebut dibawah ini :

I. Terbanding Bukan Pemilik Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya dalam perkara a quo.**
- Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, menurut pembanding penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada

hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019.

- Bahwa dalil Terlawan dalam perkara a quo, dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.
- Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), **dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan**
- **Bahwa dalam Amar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : "...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,...".**
sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*
- Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung **kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK, sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Pembanding/Terlawan**, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo.
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :
"Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan

bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :
 1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
 2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan**
 3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**
- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada** Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.

Bahwa untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Pembanding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo bisa mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

- **Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut, Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik akibat belum adanya peralihan hak berupa jual beli yang sah (AJB) yang mengharuskan adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 dan Penguasaan fisik Tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.**

- Bahwa dengan Putusan Peninjauan Kembali No.301 PK/PDT/2019 (Bukti Plw-5) dalam perkara a quo, untuk pengosongan atas Obyek Sengketa tidak bisa dijalankan dan tidak bisa dilaksanakan, karena Terbanding/Terbanding bukan pemilik yang sah yang dapat mengosongkan Obyek sengketa dalam perkara a quo.

II. Perkara A Quo Seharusnya Memakai Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

1. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), dapat dibuktikan tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

Dengan demikian Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

2. Berdasarkan TUJUAN dari PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, sebagaimana terlihat dalam **Pasal 2** Peraturan Daerah (Perda) tersebut, yang berbunyi :

"Tujuan ditetapkan peraturan daerah ini adalah dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian atas pemakaian tanah milik dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah oleh pihak lain."

Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), **haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH** (Bukti Plw-139), dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian pula dapat dibuktikan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), tersebut tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), **karena tidak menggunakan Dasar Hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.**

3. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

4. Berdasarkan bunyi Pasal 3 (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah menyatakan :

"Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah".

Berdasarkan Penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, telah dijelaskan :

"Yang dimaksud pihak yang nyata-nyata menguasai adalah pihak yang menguasai secara fisik tanah".

Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, **dapat dibuktikan** untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak ***yang memerlukan atau nyata-nyata menguasai secara fisik Tanah*** milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga **dapat dibuktikan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa**, sehingga Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Berdasarkan bukti Plw-1, Terbanding/Terlawan merupakan pihak yang mengajukan pengosongan atas tanah dan bangunan Obyek sengketa, maka dapat dibuktikan dalam perkara a quo **Terbanding/Terlawan bukan pihak yang nyata-nyata menguasai** tanah milik / dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

5. Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-35, dapat dibuktikan Pembanding/Pelawan sejak tanggal 12 Juni 2009 sudah menguasai fisik tanah dan bangunan obyek sengketa dengan cara menyewa kepada Turut Terlawan I, II dan III/Para Turut Terbanding, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-35 sampai dengan Bukti Plw-138 dapat dibuktikan penguasaan obyek sengketa secara nyata oleh Pelawan dengan cara membeli (Berdasarkan Bukti Plw-2 dapat dibuktikan saksi-saksi Penggugat/Pelawan a quo menyatakan Pemohon Banding/Pelawan membeli dari Para Turut Terlawan) secara angsuran kepada Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding dan akan dibayar secara lunas oleh Pemohon Banding/Pelawan, setelah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan a quo sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT), meminta kepada Pemkot Surabaya menerbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang beralih ke ahli waris yang dalam hal ini adalah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan.

Berdasarkan fakta persidangan, dalam perkara a quo Para Turut Terlawan, sudah dipanggil secara patut dan telah pula dipanggil secara umum melalui Koran, namun tidak pernah hadir dipersidangan, dengan demikian terbukti Para Turut Terlawan sebagai ahli waris, telah melepaskan haknya atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah disampaikan Pemohon Banding/Pelawan, fakta senyatanya Pemohon Banding/Pelawan adalah pihak yang menguasai Obyek Sengketa yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya tersebut, dan faktanya Tengku Aseng sebagai pemegang IPT telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 (berdasarkan Bukti Plw-7 dan Plw-8 serta dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon Banding/Terlawan a quo), **sehingga Pelawan berhak untuk selanjutnya mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT), karena Pelawan secara nyata-nyata menguasai fisik Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa, dan Izin Pemakaian Tanah (IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.**

6. Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyebutkan :
"IPT dapat berakhir apabila :

- 1. masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai dengan ketentuan yang berlaku;***
- 2. atas permintaan sendiri;***
- 3. pemegang IPT meninggal dunia;***
- 4. IPT dicabut.***

Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

"Dalam hal pemegang IPT meninggal dunia, maka ahli warisnya dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas untuk mendapatkan IPT sesuai ketentuan yang berlaku".

Berdasarkan Bukti Plw-6 berupa Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng **berakhir** pada tanggal 9-12-2008, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-7 dan Bukti Plw-8 (juga ada dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon banding/Terlawan a quo), membuktikan Tengku Aseng meninggal pada tanggal 8 Juli 2005, sehingga Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng berdasarkan pasal 10 huruf c Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah berakhir sejak Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005.

Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pemohon Banding/Pelawan dapat membuktikan, Pelawan telah secara nyata-nyata menguasai fisik Obyek Sengketa **dengan cara menyewa dan membeli fisik Obyek Sengketa** dari Para Turut Terlawan sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT). Sehingga secara serta merta Pemohon Banding/Pelawan bisa langsung mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT) karena Pelawan sebagai pihak yang secara nyata-nyata menguasai

Obyek Sengketa, dimana disebabkan ahli waris Tengku Aseng yakni Para Turut Terlawan tidak meneruskan perpanjangan IPT.

Berdasarkan hukum sejak pemilik IPT yaitu Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 maka Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya kembali menjadi tanah milik Pemkot Kota Surabaya (negara). Menurut M Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahn Eksekusi Bidang Perdata (BAB 12) menjelaskan mengenai salah satu syarat eksekusi yang tidak dapat dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

7. Dalam perkara a quo, TerBanding/Terlawan dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.

Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Banding/Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan dan Tidak mempunyai persetujuan pengalihan IPT dari kepala Dinas

Bahwa dengan demikian penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 6 Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Dengan demikian Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo, mengandung cacat hukum untuk membeli Obyek Senketa, karena tidak terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas.

Maka dapat dibuktikan tanah Obyek Sengketa adalah milik Pemerintah Kota Surabaya. Untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

8. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :
“Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah”.

Berdasarkan Bukti Plw-1 membuktikan Obyek Sengketa perkara a quo dikuasai dan ditempati oleh Pembanding/Pelawan. Dimana hal tersebut dapat dibuktikan dalam kesaksian- kesaksian saksi-saksi yang menjelaskan Pelawan / Penggugat orang yang menyewa sebagaimana disebut dalam kesaksian dalam Bukti Plw-2.

Berdasarkan faktanya, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, maka berdasarkan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pelawan yang nyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah). Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pembanding/Pelawan awalnya adalah mengontrak yang kemudian membeli dengan cara Angsuran, maka Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

9. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), tidak ada mengenai Peninjauan Setempat (PS).

Dalam prakteknya, untuk menghindari status non-executable pada perkara perdata ketua Pengadilan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dimana Hakim diwajibkan melakukan Pemeriksaan Setempat (Descente), guna memastikan letak, luas dan batas obyek sengketa serta diketahuinya tanah obyek sengketa dicatatkan desa/Kelurahan milik siapa. Untuk itu dalam prakteknya

Majelis Hakim akan menyurati dan mengundang kepada Desa/kelurahan untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat.

Dengan adanya Pemeriksaan Setempat bisa diketahui status tanah Obyek Sengketa, yang ternyata Pemiliknya adalah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Peraturan Daerah No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah

Dalam Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

Dengan demikian terbukti, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum. Sehingga Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

10. Berdasarkan PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Pasal 9 ayat (1), Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. *pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- b. *hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- c. ***jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;***
- d. *lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.*

Ayat (2)

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

11. Berdasarkan bukti Plw-5, Pelawan keberatan dengan putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, pada Putusan point 3 yang berbunyi :

"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya telah dibeli sah oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi"

Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. *pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- b. *hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- c. ***jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;***
- d. *lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.*

Ayat (2)

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya. Dengan demikian Ikatan Jual Beli (Bukti Plw-7 / ada dalam Bukti Plw-2) oleh Terbanding/Terlawan dengan Para Turut Terlawan melanggar pasal 9 ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 tentang IPT.

Dengan tidak adanya terlebih dahulu *persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas*, membuktikan Ikatan Jual Beli (PPJB) dan bangunan atas Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Terbanding/Terlawan tidak sah karena tidak berdasarkan hukum sebagaimana Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan **Pembanding/Pelawan** dalam perkara a quo dapat dibuktikan **Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby**, adalah benar karena tidak sesuai hukum yang berlaku yaitu Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Penggunaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

Berdasarkan seluruh uraian keberatan diatas, Pembanding/Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Mengadili sendiri :

Memutuskan :

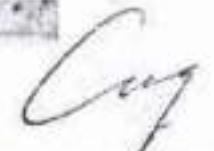
1. Mengabukan Gugatan Pelawan/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding membayar biaya perkara.

Demikian Memori Banding dari Pembanding/Pelawan telah disampaikan, atas perhatinnya diucapkan Terimakasih.

Hormat kami,
KUASA PEMBANDING


RIFANI FAUZI, S.H.


MUHAMMAD RIFAHMI, S.H.


M. SANDY YULIANTO, S.H., M.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 PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SUARAT TERCATAT)**

**Nomor.150/Akte.Pdt.Banding/2026/PN.Sby
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby**

Saya Kariadi Budi Iswanto, S.H. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

N a m a : **Pik Indah Wati Gunawan**
Alamat : Jalan Ngapel Wasana V No. 40 RT 005 RW 002, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 470/423/436.9.8.2/2025 tanggal 3 Nopember 2025, tidak diketahui keberadaannya dan tidak tercatat dalam kependudukan di RT.05 RW.002 Kelurahan Baratajaya
Semula : **Turut Terbantah I**
Sekarang : **Turut Terbanding I**

Bahwa memori banding tertanggal **08 Juli 2026** yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya** oleh:

N a m a : **RIFANI FAUZI, S.H., Dkk**
Pekerjaan : Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**RIFANI FAUZI, SH & REKAN**"
Alamat : Jalan Babadan Rukun 2 No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya
Selaku Kuasa dari **JERRY OLIMAN**
Semula : **Pembantah**
Sekarang : **Pembanding**

Atas Putusan **Pengadilan Negeri Surabaya** Nomor. **1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby** tanggal **22 Juni 2026**, dalam perkara antara:

Jerry Oliman sebagai Pembanding dahulu Pembantah;
Lawan

John Ranhaten Limanto sebagai Terbanding dahulu Terbantah;
dan

Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai Para Turut Terbanding dahulu Para Turut Terbantah;

Kepadanya diserahkan pula turunan memori banding dengan pemberitahuan bahwa ia menjawab memori banding tersebut dengan melalui kontra memori banding dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang;

Adapun Pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintah Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya sendiri atau siapapun yang mengenalnya sehingga Relas Pemberitahuan ini dapat tersampaikan

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah 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 dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

Surabaya, 10 Juli 2026
Yang memberitahu /
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH.
NIP. 19750401 201212 1 007



MEMORI BANDING

Perkara Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA

NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMBANDING.**

MELAWAN

- JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagaiTERBANDING

- Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagaiTURUT TERBANDING I

- Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagaiTURUT TERBANDING II

- Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai TURUT TERBANDING III.

Surabaya, 8 Juli 2026

Kepada Yth,

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

Jalan Sumatera No. 42

Di -

Surabaya

Melalui:

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuno No.16-18

Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H

Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968

- | | |
|---------------|---|
| Jenis kelamin | : Laki-Laki |
| Agama | : Islam |
| Alamat | : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya |
| Pekerjaan | : Advokad |
| Status kawin | : Sudah Menikah |
| Pendidikan | : Strata 1 Ilmu Hukum |
| Nomor KTA | : 96.10491 |
| Berlaku KTA | : Hingga 31 Desember 2027 |
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
- | | |
|------------------|---|
| Tempat/Tgl.Lahir | : Surabaya, 19 Mei 1997 |
| JenisKelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat | : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Belum Menikah |
| Pendidikan | : Strata 1 Ilmu Hukum |
| Nomor KTA | : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026 |
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
- | | |
|------------------|---|
| Tempat/Tgl.Lahir | : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996 |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat | : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Belum Menikah |
| Pendidikan | : Strata 2 Ilmu Hukum |
| Nomor KTA | : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027 |

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **"RIFANI FAUZI SH & REKAN"**, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronika (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 27 Juni 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama	: JERRY OLIMAN
Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya, 24 Juli 1966
Umur	: 59 Tahun
Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di alamat kantor kuasanya sebagaimana tersebut di atas dan untuk itu selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

Bahwa PEMBANDING pada hari Jum'at, Tanggal 03 Juli 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan banding pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN BANDING SECARA ELEKTRONIK (E-court) No.150/Akta.Pdt.Banding/2026/PN.Sby Jo. No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, sehingga permohonan ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan banding yang sah.

Dengan ini PEMBANDING menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.925.000,00 (Tujuh juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Banding oleh Pembanding, adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

Bahwa Pembanding keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara a quo, karena tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya.

Bahwa dalam hukum perdata dikenal adanya prinsip *motiveringsplicht* yang mengharuskan pertimbangan hakim terperinci, sehingga peradilan tingkat lebih tinggi dapat memahaminya. Keharusan ini diantaranya dapat ditemukan dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman

Bahwa keberatan-keberatan Pembanding tersebut dibawah ini :

I. Terbanding Bukan Pemilik Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya dalam perkara a quo.**
- Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, menurut pembanding penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada

hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019.

- Bahwa dalil Terlawan dalam perkara a quo, dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.
- Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan
- **Bahwa dalam Amar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : "...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,...".**
sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*
- Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung **kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK, sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Pembanding/Terlawan**, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo.
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :
"Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan

bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :
 1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
 2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan**
 3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**
- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.**

Bahwa untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Pembanding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo bisa mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

- **Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut, Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik akibat belum adanya peralihan hak berupa jual beli yang sah (AJB) yang mengharuskan adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 dan Penguasaan fisik Tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.**

- Bahwa dengan Putusan Peninjauan Kembali No.301 PK/PDT/2019 (Bukti Plw-5) dalam perkara a quo, untuk pengosongan atas Obyek Sengketa tidak bisa dijalankan dan tidak bisa dilaksanakan, karena Terbanding/Terbanding bukan pemilik yang sah yang dapat mengosongkan Obyek sengketa dalam perkara a quo.

II. Perkara A Quo Seharusnya Memakai Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

1. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), dapat dibuktikan tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

Dengan demikian Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

2. Berdasarkan TUJUAN dari PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, sebagaimana terlihat dalam **Pasal 2** Peraturan Daerah (Perda) tersebut, yang berbunyi :

"Tujuan ditetapkan nya peraturan daerah ini adalah dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian atas pemakaian tanah milik dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah oleh pihak lain."

Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), **haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH** (Bukti Plw-139), dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian pula dapat dibuktikan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), tersebut tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), **karena tidak menggunakan Dasar Hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.**

3. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

“Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah.”

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

4. Berdasarkan bunyi Pasal 3 (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah menyatakan :

“Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah”.

Berdasarkan Penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, telah dijelaskan :

“Yang dimaksud pihak yang nyata-nyata menguasai adalah pihak yang menguasai secara fisik tanah”.

Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, **dapat dibuktikan untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak yang memerlukan atau nyata-nyata menguasai secara fisik Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga dapat dibuktikan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa, sehingga Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.**

Berdasarkan bukti Plw-1, Terbanding/Terlawan merupakan pihak yang mengajukan pengosongan atas tanah dan bangunan Obyek sengketa, maka dapat dibuktikan dalam perkara a quo **Terbanding/Terlawan bukan pihak yang nyata-nyata menguasai** tanah milik / dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

5. Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-35, dapat dibuktikan Pembanding/Pelawan sejak tanggal 12 Juni 2009 sudah menguasai fisik tanah dan bangunan obyek sengketa dengan cara menyewa kepada Turut Terlawan I, II dan III/Para Turut Terbanding, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-35 sampai dengan Bukti Plw-138 dapat dibuktikan penguasaan obyek sengketa secara nyata oleh Pelawan dengan cara membeli (Berdasarkan Bukti Plw-2 dapat dibuktikan saksi-saksi Penggugat/Pelawan a quo menyatakan Pemohon Banding/Pelawan membeli dari Para Turut Terlawan) secara angsuran kepada Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding dan akan dibayar secara lunas oleh Pemohon Banding/Pelawan, setelah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan a quo sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT), meminta kepada Pemkot Surabaya menerbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang beralih ke ahli waris yang dalam hal ini adalah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan.

Berdasarkan fakta persidangan, dalam perkara a quo Para Turut Terlawan, sudah dipanggil secara patut dan telah pula dipanggil secara umum melalui Koran, namun tidak pernah hadir dipersidangan, dengan demikian terbukti Para Turut Terlawan sebagai ahli waris, telah melepaskan haknya atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah disampaikan Pemohon Banding/Pelawan, fakta senyatanya Pemohon Banding/Pelawan adalah pihak yang menguasai Obyek Sengketa yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya tersebut, dan faktanya Tengku Aseng sebagai pemegang IPT telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 (berdasarkan Bukti Plw-7 dan Plw-8 serta dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon Banding/Terlawan a quo), **sehingga Pelawan berhak untuk selanjutnya mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT), karena Pelawan secara nyata-nyata menguasai fisik Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa, dan Izin Pemakaian Tanah (IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.**

6. Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyebutkan :

"IPT dapat berakhir apabila :

- 1. masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai dengan ketentuan yang berlaku;***
- 2. atas permintaan sendiri;***
- 3. pemegang IPT meninggal dunia;***
- 4. IPT dicabut.***

Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

"Dalam hal pemegang IPT meninggal dunia, maka ahli warisnya dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas untuk mendapatkan IPT sesuai ketentuan yang berlaku".

Berdasarkan Bukti Plw-6 berupa Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng **berakhir** pada tanggal 9-12-2008, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-7 dan Bukti Plw-8 (juga ada dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon banding/Terlawan a quo), membuktikan Tengku Aseng meninggal pada tanggal 8 Juli 2005, sehingga Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng berdasarkan pasal 10 huruf c Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah berakhir sejak Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005.

Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pemohon Banding/Pelawan dapat membuktikan, Pelawan telah secara nyata-nyata menguasai fisik Obyek Sengketa **dengan cara menyewa dan membeli fisik Obyek Sengketa** dari Para Turut Terlawan sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT). Sehingga secara serta merta Pemohon Banding/Pelawan bisa langsung mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT) karena Pelawan sebagai pihak yang secara nyata-nyata menguasai

Obyek Sengketa, dimana disebabkan ahli waris Tengku Aseng yakni Para Turut Terlawan tidak meneruskan perpanjangan IPT.

Berdasarkan hukum sejak pemilik IPT yaitu Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 maka Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya kembali menjadi tanah milik Pemkot Kota Surabaya (negara). Menurut M Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahn Eksekusi Bidang Perdata (BAB 12) menjelaskan mengenai salah satu syarat eksekusi yang tidak dapat dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

7. Dalam perkara a quo, TerBanding/Terlawan dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.

Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Banding/Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan dan Tidak mempunyai persetujuan pengalihan IPT dari kepala Dinas

Bahwa dengan demikian penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 6 Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Dengan demikian Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo, mengandung cacat hukum untuk membeli Obyek Senketa, karena tidak terlebih dahulu mendaptkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas.

Maka dapat dibuktikan tanah Obyek Sengketa adalah milik Pemerintah Kota Surabaya. Untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

8. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :
"Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah".

Berdasarkan Bukti Plw-1 membuktikan Obyek Sengketa perkara a quo dikuasai dan ditempati oleh Pembanding/Pelawan. Dimana hal tersebut dapat dibuktikan dalam kesaksian- kesaksian saksi-saksi yang menjelaskan Pelawan / Penggugat orang yang menyewa sebagaimana disebut dalam kesaksian dalam Bukti Plw-2.

Berdasarkan faktanya, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, maka berdasarkan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pelawan yang nyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah). Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pembanding/Pelawan awalnya adalah mengontrak yang kemudian membeli dengan cara Angsuran, maka Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

9. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), tidak ada mengenai Peninjauan Setempat (PS).

Dalam prakteknya, untuk menghindari status non-executable pada perkara perdata ketua Pengadilan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dimana Hakim diwajibkan melakukan Pemeriksaan Setempat (Descende), guna memastikan letak, luas dan batas obyek sengketa serta diketahuinya tanah obyek sengketa dicatatkan desa/Kelurahan milik siapa. Untuk itu dalam prakteknya

Majelis Hakim akan menyurati dan mengundang kepada Desa/kelurahan untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat.

Dengan adanya Pemeriksaan Setempat bisa diketahui status tanah Obyek Sengketa, yang ternyata Pemiliknya adalah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Peraturan Daerah No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah

Dalam Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

Dengan demikian terbukti, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum. Sehingga Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

10. Berdasarkan PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Pasal 9 ayat (1), Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. *pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- b. *hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- c. ***jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;***
- d. *lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.*

Ayat (2)

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

11. Berdasarkan bukti Plw-5, Pelawan keberatan dengan putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, pada Putusan point 3 yang berbunyi :

“Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya telah dibeli sah oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi”

Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. *pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- b. *hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- c. ***jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;***
- d. *lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.*

Ayat (2)

“Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas”.

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya. Dengan demikian Ikatan Jual Beli (Bukti Plw-7 / ada dalam Bukti Plw-2) oleh Terbanding/Terlawan dengan Para Turut Terlawan melanggar pasal 9 ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 tentang IPT.

Dengan tidak adanya terlebih dahulu *persetujuan pengalihan IPT* dari Kepala Dinas, membuktikan Ikatan Jual Beli (PPJB) dan bangunan atas Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Terbanding/Terlawan tidak sah karena tidak berdasarkan hukum sebagaimana Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan Pembanding/Pelawan dalam perkara a quo dapat dibuktikan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby, adalah benar karena tidak sesuai hukum yang berlaku yaitu Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Penggugaaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

Berdasarkan seluruh uraian keberatan diatas, Pembanding/Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Mengadili sendiri :

Memutuskan :

1. Mengabukan Gugatan Pelawan/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding membayar biaya perkara.

Demikian Memori Banding dari Pembanding/Pelawan telah disampaikan, atas perhatinnya diucapkan Terimakasih.

Hormat kami,
KUASA PEMBANDING


RIFANI FAUZI, S.H.


MUHAMMAD RIFAHMI, S.H.


M. SANDY YULIANTO, S.H., M.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 PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SUARAT TERCATAT)**

**Nomor.150/Akte.Pdt.Banding/2026/PN.Sby
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby**

Saya Kariadi Budi Iswanto, S.H. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

N a m a : **Tengku Handayani**
Alamat : Jalan Ngagel Wasana V No. 40 RT 005 RW 002, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 470/423/436.9.8.2/2025 tanggal 3 Nopember 2025, tidak diketahui keberadaannya dan tidak tercatat dalam kependudukan di RT.05 RW.002 Kelurahan Baratajaya
Semula : **Turut Terbantah II**
Sekarang : **Turut Terbanding II**

Bahwa memori banding tertanggal **08 Juli 2026** yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi E-Court pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya** oleh:

N a m a : **RIFANI FAUZI, S.H., Dkk**
Pekerjaan : Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**RIFANI FAUZI, SH & REKAN**"
Alamat : Jalan Babadan Rukun 2 No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya
Selaku Kuasa dari **JERRY OLIMAN**
Semula : **Pembantah**
Sekarang : **Pembanding**

Atas Putusan **Pengadilan Negeri Surabaya** Nomor. **1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby** tanggal **22 Juni 2026**, dalam perkara antara:

Jerry Oliman sebagai Pembanding dahulu Pembantah;
Lawan

John Ranhaten Limanto sebagai Terbanding dahulu Terbantah;
dan

Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai Para Turut Terbanding dahulu Para Turut Terbantah;

Kepadanya diserahkan pula turunan memori banding dengan pemberitahuan bahwa ia menjawab memori banding tersebut dengan melalui kontra memori banding dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang;

Adapun Pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintah Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya sendiri atau siapapun yang mengenalnya sehingga Relas Pemberitahuan ini dapat tersampaikan

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah 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 dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.

Surabaya, 10 Juli 2026
Yang memberitahu /
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH.
NIP. 19750401 201212 1 007



KANTOR HUKUM
RIFANI FAUZI, S.H. & REKAN
ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM

Jl. Babadan Rukun II No.17 Surabaya. HP: 081 3333 13350 HP: 081515149120 E-mail: rifanipengacara@gmail.com

MEMORI BANDING

Perkara Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA

NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMBANDING.**

MELAWAN

- **JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagaiTERBANDING**

- **Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagaiTURUT TERBANDING I**

- **Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagaiTURUT TERBANDING II**

- **Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai TURUT TERBANDING III.**

Surabaya, 8 Juli 2026

Kepada Yth,

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

Jalan Sumatera No. 42

Di –

Surabaya

Melalui:

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Raya Arjuno No.16-18

Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H
Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968

- | | |
|---------------|---|
| Jenis kelamin | : Laki-Laki |
| Agama | : Islam |
| Alamat | : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya |
| Pekerjaan | : Advokad |
| Status kawin | : Sudah Menikah |
| Pendidikan | : Strata 1 Ilmu Hukum |
| Nomor KTA | : 96.10491 |
| Berlaku KTA | : Hingga 31 Desember 2027 |
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
 Tempat/Tgl.Lahir : Surabaya, 19 Mei 1997
 JenisKelamin : Laki-laki
 Agama : Islam
 Warga Negara : Indonesia
 Alamat : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo
 Pekerjaan : Advokat
 Status Kawin : Belum Menikah
 Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
 Nomor KTA : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
 Tempat/Tgl.Lahir : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996
 Agama : Islam
 Warga Negara : Indonesia
 Alamat : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo
 Pekerjaan : Advokat
 Status Kawin : Belum Menikah
 Pendidikan : Strata 2 Ilmu Hukum
 Nomor KTA : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **"RIFANI FAUZI SH & REKAN"**, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronik (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 27 Juni 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama	: JERRY OLIMAN
Tempat/Tgl Lahir	: Surabaya, 24 Juli 1966
Umur	: 59 Tahun
Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di alamat kantor kuasanya sebagaimana tersebut di atas dan untuk itu selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

Bahwa PEMBANDING pada hari Jum'at, Tanggal 03 Juli 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan banding pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN BANDING SECARA ELEKTRONIK (E-court) No.150/Akta.Pdt.Banding/2026/PN.Sby Jo. No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, sehingga permohonan ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan banding yang sah.

Dengan ini PEMBANDING menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.925.000,00 (Tujuh juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Banding oleh Pembanding, adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

Bahwa Pembanding keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara a quo, karena tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya.

Bahwa dalam hukum perdata dikenal adanya prinsip *motiveringsplicht* yang mengharuskan pertimbangan hakim terperinci, sehingga peradilan tingkat lebih tinggi dapat memahaminya. Keharusan ini diantaranya dapat ditemukan dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman

Bahwa keberatan-keberatan Pembanding tersebut dibawah ini :

I. Terbanding Bukan Pemilik Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukum dan faktanya dalam perkara a quo.**
- Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, menurut pembanding penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada

hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019.

- Bahwa dalil Terlawan dalam perkara a quo, dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.
- Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan
- **Bahwa dalam Amar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : "...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,...".**
sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*
- Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan **Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK, sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Pembanding/Terlawan**, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo,
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :
"Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan

bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :
 1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
 2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan**
 3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**
- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada** Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.

Bahwa untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Pembanding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo bisa mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

- **Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut, Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik akibat belum adanya peralihan hak berupa jual beli yang sah (AJB) yang mengharuskan** adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 dan Penguasaan fisik Tanah, **maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.**

- Bahwa dengan Putusan Peninjauan Kembali No.301 PK/PDT/2019 (Bukti Plw-5) dalam perkara a quo, untuk pengosongan atas Obyek Sengketa tidak bisa dijalankan dan tidak bisa dilaksanakan, karena Terbanding/Terbanding bukan pemilik yang sah yang dapat mengosongkan Obyek sengketa dalam perkara a quo.

II. Perkara A Quo Seharusnya Memakai Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Yang Dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

1. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), dapat dibuktikan tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

Dengan demikian Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

2. Berdasarkan TUJUAN dari PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, sebagaimana terlihat dalam **Pasal 2** Peraturan Daerah (Perda) tersebut, yang berbunyi :

"Tujuan ditetapkan peraturan daerah ini adalah dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian atas pemakaian tanah milik dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah oleh pihak lain."

Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya **NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH** (Bukti Plw-139), dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian pula dapat dibuktikan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), tersebut tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), karena tidak menggunakan Dasar Hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

3. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

4. Berdasarkan bunyi Pasal 3 (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah menyatakan :

"Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah".

Berdasarkan Penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, telah dijelaskan :

"Yang dimaksud pihak yang nyata-nyata menguasai adalah pihak yang menguasai secara fisik tanah".

Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, **dapat dibuktikan** untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak ***yang memerlukan atau nyata-nyata menguasai secara fisik Tanah*** milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga **dapat dibuktikan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa**, sehingga Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Berdasarkan bukti Plw-1, Terbanding/Terlawan merupakan pihak yang mengajukan pengosongan atas tanah dan bangunan Obyek sengketa, maka dapat dibuktikan dalam perkara a quo **Terbanding/Terlawan bukan pihak yang nyata-nyata menguasai** tanah milik / dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

5. Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-35, dapat dibuktikan Pembanding/Pelawan sejak tanggal 12 Juni 2009 sudah menguasai fisik tanah dan bangunan obyek sengketa dengan cara menyewa kepada Turut Terlawan I, II dan III/Para Turut Terbanding, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-36 sampai dengan Bukti Plw-138 dapat dibuktikan penguasaan obyek sengketa secara nyata oleh Pelawan dengan cara membeli (Berdasarkan Bukti Plw-2 dapat dibuktikan saksi-saksi Penggugat/Pelawan a quo menyatakan Pemohon Banding/Pelawan membeli dari Para Turut Terlawan) secara angsuran kepada Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding dan akan dibayar secara lunas oleh Pemohon Banding/Pelawan, setelah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan a quo sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT), meminta kepada Pemkot Surabaya menerbitkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang beralih ke ahli waris yang dalam hal ini adalah Para Turut Terbanding/Para Turut Terlawan.

Berdasarkan fakta persidangan, dalam perkara a quo Para Turut Terlawan, sudah dipanggil secara patut dan telah pula dipanggil secara umum melalui Koran, namun tidak pernah hadir dipersidangan, dengan demikian terbukti Para Turut Terlawan sebagai ahli waris, telah melepaskan haknya atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah disampaikan Pemohon Banding/Pelawan, fakta senyatanya Pemohon Banding/Pelawan adalah pihak yang menguasai Obyek Sengketa yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya tersebut, dan faktanya Tengku Aseng sebagai pemegang IPT telah meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 (berdasarkan Bukti Plw-7 dan Plw-8 serta dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon Banding/Terlawan a quo), **sehingga Pelawan berhak untuk selanjutnya mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT), karena Pelawan secara nyata-nyata menguasai fisik Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa, dan Izin Pemakaian Tanah (IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.**

6. Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyebutkan :

"IPT dapat berakhir apabila :

- 1. masa berlaku IPT berakhir dan pemegang IPT tidak memperpanjang IPT sesuai dengan ketentuan yang berlaku;***
- 2. atas permintaan sendiri;***
- 3. pemegang IPT meninggal dunia;***
- 4. IPT dicabut.***

Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

"Dalam hal pemegang IPT meninggal dunia, maka ahli warisnya dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas untuk mendapatkan IPT sesuai ketentuan yang berlaku".

Berdasarkan Bukti Plw-6 berupa Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng **berakhir** pada tanggal 9-12-2008, yang kemudian berdasarkan Bukti Plw-7 dan Bukti Plw-8 (juga ada dalam Bukti Plw-2 sebagai bukti Tergugat IV sekarang Termohon banding/Terlawan a quo), membuktikan Tengku Aseng meninggal pada tanggal 8 Juli 2005, sehingga Izin Pemakaian Tanah (IPT) atas nama Tengku Aseng berdasarkan pasal 10 huruf c Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, telah berakhir sejak Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005.

Berdasarkan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, Pemohon Banding/Pelawan dapat membuktikan, Pelawan telah secara nyata-nyata menguasai fisik Obyek Sengketa **dengan cara menyewa dan membeli fisik Obyek Sengketa** dari Para Turut Terlawan sebagai ahli waris Tengku Aseng sebagai pemegang Izin Pemakaian Tanah (IPT). Sehingga secara serta merta Pemohon Banding/Pelawan bisa langsung mengajukan Izin Pemakaian Tanah (IPT) karena Pelawan sebagai pihak yang secara nyata-nyata menguasai

Obyek Sengketa, dimana disebabkan ahli waris Tengku Aseng yakni Para Turut Terlawan tidak meneruskan perpanjangan IPT.

Berdasarkan hukum sejak pemilik IPT yaitu Tengku Aseng meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2005 maka Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya kembali menjadi tanah milik Pemkot Kota Surabaya (negara). Menurut M Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahn Eksekusi Bidang Perdata (BAB 12) menjelaskan mengenai salah satu syarat eksekusi yang tidak dapat dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

7. Dalam perkara a quo, TerBanding/Terlawan dalam hal membeli Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100,00 M² yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya, adalah berdasarkan atas Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo.

Bahwa menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah, melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Banding/Terlawan tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para terlawan dan Tidak mempunyai persetujuan pengalihan IPT dari kepala Dinas

Bahwa dengan demikian penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 6 Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Dengan demikian Akta Pengikatan Jual beli (PPJB) No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dibuat di hadapan pejabat Notaris Herman Soesilo, mengandung cacat hukum untuk membeli Obyek Senketa, karena tidak terlebih dahulu mendaptkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas.

Maka dapat dibuktikan tanah Obyek Sengketa adalah milik Pemerintah Kota Surabaya. Untuk dapat tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

- benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan
- adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

Dengan demikian Termohon Banding/Terlawan bukan sebagai pemilik Obyek sengketa, akibat belum/tidak adanya persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas dan tidak menguasai fisik tanah, maka tentunya Ketua Pengadilan Negeri yang mencermati perkara a quo seharusnya mengeluarkan putusan non-executable terhadap perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

8. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :
"Pemakaian tanah diizinkan kepada pihak yang memerlukan atau yang nyata-nyata menguasai baik perorangan maupun badan, sepanjang tidak dipakai sendiri oleh Pemerintah Daerah".

Berdasarkan Bukti Plw-1 membuktikan Obyek Sengketa perkara a quo dikuasai dan ditempati oleh Pembanding/Pelawan. Dimana hal tersebut dapat dibuktikan dalam kesaksian- kesaksian saksi-saksi yang menjelaskan Pelawan / Penggugat orang yang menyewa sebagaimana disebut dalam kesaksian dalam Bukti Plw-2.

Berdasarkan faktanya, Pembanding/Pelawan adalah pihak yang nyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, maka berdasarkan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pelawan yang nyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah). Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pembanding/Pelawan awalnya adalah mengontrak yang kemudian membeli dengan cara Angsuran, maka Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

9. Berdasarkan Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5 berupa putusan-putusan yang berkaitan dengan perkara a quo, hingga dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby (Bukti Plw-1), tidak ada mengenai Peninjauan Setempat (PS).

Dalam prakteknya, untuk menghindari status non-executable pada perkara perdata ketua Pengadilan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dimana Hakim diwajibkan melakukan Pemeriksaan Setempat (Descente), guna memastikan letak, luas dan batas obyek sengketa serta diketahuinya tanah obyek sengketa dicatatkan desa/Kelurahan milik siapa. Untuk itu dalam prakteknya

Majelis Hakim akan menyurati dan mengundang kepada Desa/kelurahan untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat.

Dengan adanya Pemeriksaan Setempat bisa diketahui status tanah Obyek Sengketa, yang ternyata Pemiliknya adalah Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Peraturan Daerah No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah

Dalam Pasal 1 angka 6 PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, menyatakan :

"Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah."

Berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, **dapat dibuktikan Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya**

Dengan demikian terbukti, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum. Sehingga Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dijalankan (Non EXECUTABLE)

10. Berdasarkan PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH Pasal 9 ayat (1), Pengalihan IPT disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;
- b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;
- c. **jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;**
- d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

Ayat (2)

"Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

11. Berdasarkan bukti Plw-5, Pelawan keberatan dengan putusan **Peninjauan Kembali (PK)** Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, pada Putusan point 3 yang berbunyi :

“Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya telah dibeli sah oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi”

Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;*
- c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;***
- d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.*

Ayat (2)

“Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas”.

Berdasarkan Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dapat dibuktikan jual beli tanah dan Bangunan Obyek sengketa perkara a quo haruslah terlebih dahulu mendapatkan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari Kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam perkara a quo dapat dibuktikan Terbanding/Terlawan tidak pernah membuktikan dalam perkara awal sebagaimana terlihat dalam Bukti Plw-2, Plw-3, Plw-4 dan Plw-5, telah mendapatkan persetujuan pengalihan Izin Pemakaian Tanah (IPT) dari kepada Dinas Pemerintah Kota Surabaya. Dengan demikian Ikatan Jual Beli (Bukti Plw-7 / ada dalam Bukti Plw-2) oleh Terbanding/Terlawan dengan Para Turut Terlawan melanggar pasal 9 ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016 tentang IPT.

Dengan tidak adanya terlebih dahulu *persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas*, membuktikan Ikatan Jual Beli (PPJB) dan bangunan atas Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Terbanding/Terlawan tidak sah karena tidak berdasarkan hukum sebagaimana Perda NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan Pembanding/Pelawan dalam perkara a quo dapat dibuktikan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby, adalah benar karena tidak sesuai hukum yang berlaku yaitu Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Penggunaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

Berdasarkan seluruh uraian keberatan diatas, Pembanding/Pelawan mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
No.1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Mengadili sendiri :

Memutuskan :

1. Mengabukan Gugatan Pelawan/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding membayar biaya perkara.

Demikian Memori Banding dari Pembanding/Pelawan telah disampaikan, atas perhatinnya diucapkan Terimakasih.

Hormat kami,
KUASA PEMBANDING

RIFANI FAUZI, S.H.

MUHAMMAD RIFAHMI, S.H.

M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.

RELAS PANGGILAN AANMANING
Nomor 58/Pdt.Eks.RL/2026/PN Sby

Pada hari ini : Selasa tanggal, 14 Juli 2026, saya AKBAR KRISNAYANA Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang telah ditunjuk oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya dalam hal ini atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya sesuai dengan Penetapan Nomor 57/Pdt.Eks.RL/2026/PN Sby, tanggal 7 Juli 2026.

TELAH MEMANGGIL KEPADA :

NYONYA DYAH ERMA AMIANI, yang dahulu beralamat di Jalan Karang Krumpik Timur II No. 21 dikenal Pondok Maritim Rt. 005 Rw. 007 Indah Kelurahan Balas Klumprik Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, **saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya**; Selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON EKSEKUSI**;

Supaya ia / mereka atau kuasanya yang sah datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, di Jl. Raya Arjuno No. 16-18, Surabaya. Sehubungan dengan Permohonan Eksekusi, pada :

Hari : **RABU**
Tanggal : **22 JULI 2026**
Jam : **10.00 WIB**,

Guna hadir dalam acara Teguran (Aanmaning) agar dalam waktu selama-lamanya 8 (delapan) hari sejak Teguran/Aanmaning diberikan, agar segera mengosongkan :

- **Sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya sesuai SHGB Nomor 02148 (sekarang telah beralih menjadi Sertifikat Hak Milik Elektronik dengan NIB. 12.01.000026292.0) atas nama Nyonya DYAH ERMA AMIANI (sekarang telah beralih hak menjadi atas nama DANIEL BUDINING HARTADI) seluas 135 m2 terletak di Kelurahan Balas Klumprik Kecamatan Wiyung Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, setempat dikenal dengan Jl. Karang Krumpik Timur II No. 21, RT.005 RW.007 Indah, Kelurahan Balas Klumprik, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;**

sebagaimana Grose Risalah Lelang Nomor 648/10.01/2025-01 tanggal 26 Agustus 2025 yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya

Dalam perkara antara :

DANIEL BUDINING HARTADI ----- Sebagai ----- **PEMOHON EKSEKUSI** ;
Melawan

NYONYA DYAH ERMA AMIANI ----- Sebagai ----- **TERMOHON EKSEKUSI** ;

Adapun alamat Termohon Eksekusi sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya, dan ditempat tersebut Saya bertemu serta berbicara dengan :

Gdr. Dias, Staf Kantor Pemerintahan Kota Surabaya

Kemudian kepadanya Saya minta untuk membubuhkan tanda tangannya pada relaas panggilan ini.

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

Yang Menenerima

[Signature]
DAS

