

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

RELAS PEMBERITAHUAN PERNYATAAN BANDING
(SURAT TERCATAT)

Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

SALLY PADULI, yang beralamat di Jl. WR. Supratman No. 42 RT 002 RW 011, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. ***Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;***
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V/TURUT TERBANDING V** ;

Bahwa pada hari **KAMIS, Tanggal 11 September 2025**, **SUDWIJAYANTI, S.H., M.H., CLA.**, Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "SUDWIJAYANTI & PARTNERS", yang beralamat kantor di Jalan Raya Rungkut No. 1-3, Rungkut Megah Raya N-29, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **JOHNNY DJATI KUSUMA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** dahulu **Penggugat**, menyatakan bahwa ia mengajukan permohonan pemeriksaan Upaya hukum dalam tingkat banding secara elektronik (E-Court), terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara :

JOHNNY DJATI KUSUMA

Dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Pembanding II**

M e l a w a n

PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cq.
KANTOR WILAYAH III KOTA
SURABAYA Dkk.
(+6 Pihak)

Dahulu sebagai **Para Tergugat, Para Turut Tergugat** sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat V/Turut Terbanding V sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**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

**RELAS PEMBERITAHUAN PERNYATAAN BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

DANIEL STEVEN TJANDRAKUSUMA, yang beralamat di Jl. WR. Supratman No. 42 RT 002 RW 011, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. **Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;**

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III** ;

Bawa pada hari **KAMIS, Tanggal 11 September 2025, SUDWIJAYANTI, S.H., M.H., CLA.**, Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "SUDWIJAYANTI & PARTNERS", yang beralamat kantor di Jalan Raya Rungkut No. 1-3, Rungkut Megah Raya N-29, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **JOHNNY DJATI KUSUMA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** dahulu **Penggugat**, menyatakan bahwa ia mengajukan permohonan pemeriksaan Upaya hukum dalam tingkat banding secara elektronik (E-Court), terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara :

JOHNNY DJATI KUSUMA

Dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Pembanding II**

M e l a w a n

**PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cq.
KANTOR WILAYAH III KOTA
SURABAYA Dkk.
(+6 Pihak)**

Dahulu sebagai **Para Tergugat, Para Turut Tergugat** sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat III/Turut Terbanding III sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**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

**RELAS PEMBERITAHUAN DAN PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

BRIAN JOSEPH TJANDRA KUSUMA, yang beralamat di Jl. RA Kartini No. 139, RT 004 RW 009, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. **Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;**

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV** ;

Memori Banding yang diunggah oleh **JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.** Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "Justin Malau & Partners", yang beralamat kantor di Ruko Andhika Plaza B-5, Jl. Simpang Dukuh No. 38-40, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **HENGKI WIRAWAN, S.S.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Tergugat II**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 08 September 2025, Jam 12:53:57 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 08 September 2025, Jam 16:05:59 WIB, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 No. 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara:

HENGKI WIRAWAN, S.S.

Dahulu sebagai **Tergugat II**, sekarang **Pembanding**

M e l a w a n

JOHNNY DJATI KUSUMA, Dkk.
(+7 Pihak)

Dahulu sebagai **Penggugat, Tergugat I, Para Turut Tergugat**, sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**ADVOKAT · KURATOR & PENGURUS
JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn & PARTNERS**

MEMORI BANDING

Terhadap

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya

Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025

Dalam Perkara

HENGKI WIRAWAN, S.S

(Sekarang PEMBANDING/Dahulu Tergugat II)

Melawan

1. JOHNNY DJATI KUSUMA

(Sekarang TERBANDING/Dahulu Penggugat)

2. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Cq. Kantor Wilayah III Kota Surabaya

(Sekarang TURUT TERBANDING I/Dahulu Tergugat I)

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA

(Sekarang TURUT TERBANDING II/Dahulu Turut Tergugat I)

4. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I

(Sekarang TURUT TERBANDING III/Dahulu Turut Tergugat II)

5. DANIEL STEVEN TJANDRAKUSUMA

(Sekarang TURUT TERBANDING IV/Dahulu Turut Tergugat III)

6. BRIAN JOSEPH TJANDRAKUSUMA

(Sekarang TURUT TERBANDING V/Dahulu Turut Tergugat IV)

7. SALLY PADULI

(Sekarang TURUT TERBANDING VI/Dahulu Turut Tergugat V)

1

Ruko Andhika Plaza Blok B - 5 Jl. Simpang Dukuh 38 - 40 Surabaya - 60275

Telp. (031) 5315320, E-mail : justin_advoeat@yahoo.co.id

Surabaya, 08 September 2025

Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Jalan Sumatera No. 42
Surabaya

Melalui

Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuna No. 16-18
Surabaya

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.
Tempat/tanggal lahir : Pematang Siantar, tanggal 10 September 1972
Umur : 53 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 98.10875
Tgl berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

2. Nama : GERSON DOLING URIAS MAUKALING, S.H. M.H
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 10 Februari 1982

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
"JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn. & PARTNERS"

Umur : 43 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 20.03821
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

3. Nama : **MARTIN DAVID SIAINTURI, S.H.**
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 05 Maret 1997
Umur : 28 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Sarjana Hukum
Nomor Anggota : 23.10199
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Para Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus **"JUSTIN MALAU & PARTNERS"**, berkantor di Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili : **HENGKI WIRAWAN, SS.** yang berkedudukan di Jalan Bubutan No. 35, RT.001 RW.004, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, demikian berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Januari 2025, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** (dahulu Tergugat II).

Dengan ini **Pembanding** menyampaikan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025, dalam perkara melawan **JOHNNY DJATI KUSUMA** beralamat di Kupang Indah 10/31, RT.003 RW.005, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** (dahulu Penggugat).

I. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN BANDING DAN MEMORI BANDING

- Bahwa pada hari **Kamis**, tanggal **28 Agustus 2025** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya telah membacakan Putusan Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby melalui sistem elektronik (E-Court) dan telah diupload melalui sistem elektronik (E-court).
- Bahwa selanjutnya pada hari **Selasa** tanggal **02 September 2025** Pembanding mengajukan permohonan banding secara elektronik (E-court) ke Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 sesuai dengan Akta Permohonan Banding Secara Elektronik (E-Court) Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN.Sby Jo. Nomor : 1354/Pdt.G/2024/PN Sby.
- Bahwa dengan demikian maka pengajuan permohonan banding dan memori banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang. Karenanya permohonan banding yang diajukan Pembanding secara hukum dapat dinyatakan diterima.

II. AMAR PUTUSAN YANG DIMOHONKAN BANDING

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 2.120.000,- (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);

III. TENTANG ISI MEMORI BANDING

DALAM EKSEPSI :

Pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang mengabulkan eksepsi Pembanding/Tergugat II telah tepat, benar dan sesuai dengan hukum. Karenanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 khusus dan terbatas pada bagian eksepsi layak dan patut untuk dikuatkan/dipertahankan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 pada bagian pokok perkara yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) adalah putusan yang keliru/salah dan tidak sesuai dengan fakta dan hukum yang berlaku. Karena seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding ditolak karena Penggugat/Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretikad baik dan sedangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak, Pembanding tidak melakukan perbuatan melanggar hukum tetapi **sebaliknya Terbanding lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Pembanding dengan alasan-alasan sebagaimana berikut :**

- Bahwa pelaksanaan sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertifikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang tersebut telah **diketahui oleh Terbanding terbukti** pada Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 09 Oktober 2019 ditandatangani JOHNNY JATIKUSUMA (Terbanding sebagai penghuni rumah) dan ditandatangani juga oleh istri Terbanding bernama Ibu KUMALA DEVI DJOJOKARTONO (sebagai penghuni rumah) sebagaimana bukti yang dijukan oleh Pembanding tertanda (T.II-5) dan (T.II-6).
- Selanjutnya Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan (consevatoir beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No.

563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, Terbanding setelah mengikuti Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding II atas permohonan Turut Terbanding I, Terbanding tidak pernah mengajukan keberatan atau perlawanan terhadap sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. Padahal, pada saat Terbanding dinyatakan pemenang Lelang pada tanggal 17 Maret 2020 yaitu pada saat itu perkara perdata No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby masih dalam pemeriksaan banding (belum ada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 maupun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022).

- Bawa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-1), (T.II-2) dan (T.II-3) berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019, telah dinyatakan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sah dan berharga. Oleh karenanya tidak ada alasan bagi Terbanding untuk menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Terbanding. Perbuatan Pembanding mengajukan permohonan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR. Karena hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada saat diajukan masih tercatat atas nama Turut Terbanding IV. Belum tercatat atas nama Terbanding.
- Bawa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, maka Terbanding

bukan pembeli Lelang yang beretikad baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang pada pokok nya menyebutkan :

"Mengenai pengertian pembeli beriktkad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHP Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

2. Bawa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Terbanding, Terbanding tidak berhasil membuktikan bahwa Pembanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Justru sebaliknya Pembanding berhasil membuktikan Terbanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan bukan merupakan pembeli beretikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Bawa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-7) dan (T.II-8) berupa Akta Jual Beli Nomor : 498/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHHNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sebesar **Rp. 6.280.000.000,-** (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan Akta Jual Beli Nomor : 499/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHHNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang **sebesar Rp. 3.120.000.000,-** (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah) apabila ditotal sebesar **Rp. 9.400.000.000,-** (Sembilan milyar empat ratus ratus juta rupiah) kemudian sebagaimana bukti Terbanding teranda (P-3) hanya menangkan Lelang dengan harga **Rp. 6.862.360.080,-** (enam milyar delapan ratus enam puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu delapan puluh ribu rupiah) harga yang sangat terlalu murah dan jauh dibawah pasar. Pada tahun 2020 harga pasar hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang di atas sebesar **Rp. 12.000.000.000,-** (dua belas milyar rupiah) atau sama dengan harga Terbanding menjual hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada tahun 2017 dengan harga sebesar **Rp. 9.400.000.000,-** (Sembilan milyar empat ratus ratus juta rupiah). Apabila Terbanding membeli hak atas tanah berikut bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. sesuai dengan harga pasar maka dapat dipastikan kewajiban Turut Terbanding

IV kepada Pembanding dapat dibayarkan sebagian dari hasil lelang hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

- **Bahwa oleh karena Terbanding membeli objek lelang di bawah harga pasar maka Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretikad baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016.**
- Bahwa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan sebagaimana disebutkan di atas dan telah mengetahui adanya perkara Perdata antara Pembanding melawan Turut Terbanding III sampai dengan Turut Terbanding V dalam perkara Nomor 361/Pdt.G/2019/PN.Sby, maka secara hukum Terbanding telah siap menanggung resiko atau akibat hukum apapun dalam hal Terbanding membeli obyek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan dan tersangkut dengan perkara. Terbanding tidak dapat berlindung atau melepas tanggung jawab dengan mengatakan bahwa Terbanding membeli dari Lelang yang diketahuinya obyek Lelang tersebut dalam posisi sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dan berkaitan dengan perkara.
- Bahwa disamping alasan di atas, oleh karena Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019 yang menghukum Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V untuk membayar kepada Pembanding pinjaman pokok dan bunga kepada Pembanding **sebesar Rp. 16.166.412.000,- (enam belas milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah)** belum dilaksanakan oleh Turut Terbanding IV dan Turut Tergugat V maka tidak ada alasan untuk menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
"JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn. & PARTNERS"

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pembanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkalan Pembanding. Karenanya gugatan Terbanding dahulu Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pernbanding/dahulu Tergugat II mohon dengan hormat agar

- Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan

- yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*). Terima kasih.

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus

"JUSTIN MALAU & PARTNERS"

Hormat kami,

Kuasa Hukum Pembanding/dahulu Tergugat II,

JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.

MARTIN DAVID SANTURI, S.H.

GERSON BOLING URIAS MAUKALING, 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

**RELAS PEMBERITAHUAN PERNYATAAN BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

BRIAN JOSEPH TJANDRA KUSUMA, yang beralamat di Jl. RA Kartini No. 139, RT 004 RW 009, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. **Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;**

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV ;**

Bawa pada hari **KAMIS, Tanggal 11 September 2025, SUDWIJAYANTI, S.H., M.H., CLA.**, Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "SUDWIJAYANTI & PARTNERS", yang beralamat kantor di Jalan Raya Rungkut No. 1-3, Rungkut Megah Raya N-29, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **JOHNNY DJATI KUSUMA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II** dahulu **Penggugat**, menyatakan bahwa ia mengajukan permohonan pemeriksaan Upaya hukum dalam tingkat banding secara elektronik (E-Court), terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara :

JOHNNY DJATI KUSUMA

Dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Pembanding II**

M e l a w a n

**PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cq.
KANTOR WILAYAH III KOTA
SURABAYA Dkk.
(+6 Pihak)**

Dahulu sebagai **Para Tergugat, Para Turut Tergugat** sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**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

**RELAS PEMBERITAHUAN DAN PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SURAT TERCATAT)**

Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.

Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

SALLY PADULI, yang beralamat di Jl. WR. Supratman No. 42 RT 002 RW 011, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. **Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;**

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V/TURUT TERBANDING V** ;

Memori Banding yang diunggah oleh **JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.** Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "Justin Malau & Partners", yang beralamat kantor di Ruko Andhika Plaza B-5, Jl. Simpang Dukuh No. 38-40, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **HENGKI WIRAWAN, S.S.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Tergugat II**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 08 September 2025, Jam 12:53:57 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 08 September 2025, Jam 16:05:59 WIB, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 No. 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara:

HENGKI WIRAWAN, S.S.

Dahulu sebagai **Tergugat II**, sekarang **Pembanding**

M e l a w a n

JOHNNY DJATI KUSUMA, Dkk.
(+7 Pihak)

Dahulu sebagai **Penggugat, Tergugat I, Para Turut Tergugat**, sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat V/Turut Terbanding V sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**ADVOKAT • KURATOR & PENGURUS
JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn & PARTNERS**

MEMORI BANDING
Terhadap
Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025

Dalam Perkara

HENGKI WIRAWAN, S.S
(Sekarang PEMBANDING/Dahulu Tergugat II)

Melawan

1. **JOHNNY DJATI KUSUMA**
(Sekarang TERBANDING/Dahulu Penggugat)
2. **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Cq. Kantor Wilayah III Kota Surabaya**
(Sekarang TURUT TERBANDING I/Dahulu Tergugat I)
3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA**
(Sekarang TURUT TERBANDING II/Dahulu Turut Tergugat I)
4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**
(Sekarang TURUT TERBANDING III/Dahulu Turut Tergugat II)
5. **DANIEL STEVEN TJANDRAKUSUMA**
(Sekarang TURUT TERBANDING IV/Dahulu Turut Tergugat III)
6. **BRIAN JOSEPH TJANDRAKUSUMA**
(Sekarang TURUT TERBANDING V/Dahulu Turut Tergugat IV)
7. **SALLY PADULI**
(Sekarang TURUT TERBANDING VI/Dahulu Turut Tergugat V)

1

Ruko Andhika Plaza Blok B • 5 JL. Simpang Dukuh 38 - 40 Surabaya • 60275
Telp. (031) 5315320, E-mail : justin_advocat@yahoo.co.id

Surabaya, 08 September 2025

**Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Jalan Sumatera No. 42
Surabaya**

Melalui

**Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuna No. 16-18
Surabaya**

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : **JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.**
Tempat/tanggal lahir : Pematang Siantar, tanggal 10 September 1972
Umur : 53 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 98.10875
Tgl berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

2. Nama : **GERSON DOLING URIAS MAUKALING, S.H. M.H**
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 10 Februari 1982

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
"JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn. & PARTNERS"

Umur : 43 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 20.03821
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

3. Nama : **MARTIN DAVID SIANTURI, S.H.**
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 05 Maret 1997
Umur : 28 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Sarjana Hukum
Nomor Anggota : 23.10199
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Para Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus "**JUSTIN MALAU & PARTNERS**", berkantor di Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili : **HENGKI WIRAWAN, SS.** yang berkedudukan di Jalan Bubutan No. 35, RT.001 RW.004, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, demikian berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Januari 2025, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** (dahulu Tergugat II).

Dengan ini **Pembanding** menyampaikan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025, dalam perkara melawan **JOHNNY DJATI KUSUMA** beralamat di Kupang Indah 10/31, RT.003 RW.005, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** (dahulu Penggugat).

I. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN BANDING DAN MEMORI BANDING

- Bahwa pada hari **Kamis, tanggal 28 Agustus 2025** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya telah membacakan Putusan Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby melalui sistem elektronik (E-Court) dan telah diupload melalui sistem elektronik (E-court).
- Bahwa selanjutnya pada hari **Selasa tanggal 02 September 2025** Pembanding mengajukan permohonan banding secara elektronik (E-court) ke Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 sesuai dengan Akta Permohonan Banding Secara Elektronik (E-Court) Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN.Sby Jo. Nomor : 1354/Pdt.G/2024/PN Sby.
- Bahwa dengan demikian maka pengajuan permohonan banding dan memori banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang. Karenanya permohonan banding yang diajukan Pembanding secara hukum dapat dinyatakan diterima.

II. AMAR PUTUSAN YANG DIMOHONKAN BANDING

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verkaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 2.120.000,- (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);

III. TENTANG ISI MEMORI BANDING

DALAM EKSEPSI :

Pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang mengabulkan eksepsi Pembanding/Tergugat II telah tepat, benar dan sesuai dengan hukum. Karenanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 khusus dan terbatas pada bagian eksepsi layak dan patut untuk dikuatkan/dipertahankan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bawa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 pada bagian pokok perkara yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) adalah putusan yang keliru/salah dan tidak sesuai dengan fakta dan hukum yang berlaku. Karena seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding ditolak karena Penggugat/Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretikad baik dan sedangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak, Pembanding tidak melakukan perbuatan melanggar hukum tetapi justru sebaliknya Terbanding lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Pembanding dengan alasan-alasan sebagaimana berikut :

- Bawa pelaksanaan sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertifikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang tersebut telah diketahui oleh Terbanding terbukti pada Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 09 Oktober 2019 ditandatangani JOHHNY JATIKUSUMA (Terbanding sebagai penghuni rumah) dan ditandatangani juga oleh istri Terbanding bernama Ibu KUMALA DEVI DJOJOHARTONO (sebagai penghuni rumah) sebagaimana bukti yang dijukan oleh Pembanding tertanda (T.II-5) dan (T.II-6).
- Selanjutnya Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan (consevatoir beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No.

563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, Terbanding setelah mengikuti Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding II atas permohonan Turut Terbanding I, Terbanding tidak pernah mengajukan keberatan atau perlawanan terhadap sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. Padahal, pada saat Terbanding dinyatakan pemenang Lelang pada tanggal 17 Maret 2020 yaitu pada saat itu perkara perdata No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby masih dalam pemeriksaan banding (belum ada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 maupun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022).

- Bawa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-1), (T.II-2) dan (T.II-3) berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019, telah dinyatakan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sah dan berharga. Oleh karenanya tidak ada alasan bagi Terbanding untuk menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Terbanding. Perbuatan Pembanding mengajukan permohonan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR. Karena hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada saat diajukan masih tercatat atas nama Turut Terbanding IV. Belum tercatat atas nama Terbanding.
- Bawa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, maka Terbanding

bukan pembeli Lelang yang beretikad baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang pada pokok nya menyebutkan :

“Mengenai pengertian pembeli beriktiad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Terbanding, Terbanding tidak berhasil membuktikan bahwa Pembanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Justru sebaliknya Pembanding berhasil membuktikan Terbanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan bukan merupakan pembeli beretikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Bahwa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-7) dan (T.II-8) berupa Akta Jual Beli Nomor : 498/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHNNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sebesar **Rp. 6.280.000.000,- (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah)** dan Akta Jual Beli Nomor : 499/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHNNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang sebesar **Rp. 3.120.000.000,- (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah)** apabila ditotal sebesar **Rp. 9.400.000.000,- (Sembilan miliar empat ratus ratus juta rupiah)** kemudian sebagaimana bukti Terbanding teranda (P-3) hanya menangkan Lelang dengan harga **Rp. 6.862.360.080,- (enam miliar delapan ratus enam puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu delapan puluh ribu rupiah)** harga yang sangat terlalu murah dan jauh dibawah pasar. Pada tahun 2020 harga pasar hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang di atas sebesar **Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah)** atau sama dengan harga Terbanding menjual hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada tahun 2017 dengan harga sebesar **Rp. 9.400.000.000,- (Sembilan miliar empat ratus ratus juta rupiah)**. Apabila Terbanding membeli hak atas tanah berikut bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. sesuai dengan harga pasar maka dapat dipastikan kewajiban Turut Terbanding

IV kepada Pembanding dapat dibayarkan sebagian dari hasil lelang hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

- **Bahwa oleh karena Terbanding membeli objek lelang di bawah harga pasar maka Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretikad baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016.**
- Bahwa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan sebagaimana disebutkan di atas dan telah mengetahui adanya perkara Perdata antara Pembanding melawan Turut Terbanding III sampai dengan Turut Terbanding V dalam perkara Nomor 361/Pdt.G/2019/PN.Sby, maka secara hukum Terbanding telah siap menanggung resiko atau akibat hukum apapun dalam hal Terbanding membeli obyek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan dan tersangkut dengan perkara. Terbanding tidak dapat berlindung atau melepas tanggung jawab dengan mengatakan bahwa Terbanding membeli dari Lelang yang diketahuinya obyek Lelang tersebut dalam posisi sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dan berkaitan dengan perkara.
- Bahwa disamping alasan di atas, oleh karena Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019 yang menghukum Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V untuk membayar kepada Pembanding pinjaman pokok dan bunga kepada Pembanding sebesar Rp. 16.166.412.000,- (enam belas miliar seratus enam puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) belum dilaksanakan oleh Turut Terbanding IV dan Turut Tergugat V maka tidak ada alasan untuk menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
"JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn. & PARTNERS"

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pembanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkaluan Pembanding. Karenanya gugatan Terbanding dahulu Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/dahulu Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

*Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*). Terima kasih.*

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus

"JUSTIN MALAU & PARTNERS"

Hormat kami,

Kuasa Hukum Pembanding/dahulu Tergugat II,

JUSTIN MALAU, S.H., M.N. M.Kn.

MARTIN DAVID SANTURI, S.H.

GERSON BOLING URIAS MAUKALING, 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

**RELAS PEMBERITAHUAN DAN PENYERAHAN MEMORI BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **JUMAT, tanggal 12 SEPTEMBER 2025**, saya AKBAR KRISNAYANA berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

DANIEL STEVEN TJANDRAKUSUMA, yang beralamat di Jl. WR. Supratman No. 42 RT 002 RW 011, Kel. Dr. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya. **Sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI;**

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III/TURUT TERBANDING III** ;

Memori Banding yang diunggah oleh **JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.** Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "Justin Malau & Partners", yang beralamat kantor di Ruko Andhika Plaza B-5, Jl. Simpang Dukuh No. 38-40, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **HENGKI WIRAWAN, S.S.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Tergugat II**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 08 September 2025, Jam 12:53:57 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 08 September 2025, Jam 16:05:59 WIB, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 28 Agustus 2025 No. 1354/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam perkara antara:

HENGKI WIRAWAN, S.S.

Dahulu sebagai **Tergugat II**, sekarang **Pembanding**

M e l a w a n

JOHNNY DJATI KUSUMA, Dkk.
(+7 Pihak)

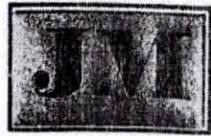
Dahulu sebagai **Penggugat, Tergugat I, Para Turut Tergugat**, sekarang **Terbanding, Para Turut Terbanding**

Adapun alamat Turut Tergugat III/Turut Terbanding III sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.





**ADVOKAT - KURATOR & PENGURUS
JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn & PARTNERS**

MEMORI BANDING

Terhadap

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya

Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025

Dalam Perkara

HENGKI WIRAWAN, S.S

(Sekarang PEMBANDING/Dahulu Tergugat II)

Melawan

1. JOHNNY DJATI KUSUMA

(Sekarang TERBANDING/Dahulu Penggugat)

2. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk Cq. Kantor Wilayah III Kota Surabaya

(Sekarang TURUT TERBANDING I/Dahulu Tergugat I)

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA

(Sekarang TURUT TERBANDING II/Dahulu Turut Tergugat I)

4. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I

(Sekarang TURUT TERBANDING III/Dahulu Turut Tergugat II)

5. DANIEL STEVEN TJANDRAKUSUMA

(Sekarang TURUT TERBANDING IV/Dahulu Turut Tergugat III)

6. BRIAN JOSEPH TJANDRAKUSUMA

(Sekarang TURUT TERBANDING V/Dahulu Turut Tergugat IV)

7. SALLY PADULI

(Sekarang TURUT TERBANDING VI/Dahulu Turut Tergugat V)

1

Ruko Andhika Plaza Blok B - 5 Jl. Simpang Dukuh 38 - 40 Surabaya - 60275

Telp. (031) 5315320, E-mail : justin_advocat@yahoo.co.id

Surabaya, 08 September 2025

Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Jalan Sumatera No. 42
Surabaya

Melalui

Kepada Yth.,
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuna No. 16-18
Surabaya

Menyampaikan dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.
Tempat/tanggal lahir : Pematang Siantar, tanggal 10 September 1972
Umur : 53 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 98.10875
Tgl berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027

2. Nama : GERSON DOLING URIAS MAUKALING, S.H. M.H
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 10 Februari 1982

Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
"JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn. & PARTNERS"

Umur : 43 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Magister Hukum
Nomor Anggota : 20.03821
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

3. Nama : **MARTIN DAVID SIANTURI, S.H.**
Tempat/tanggal lahir : Surabaya, Tanggal 05 Maret 1997
Umur : 28 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Warganegara : Indonesia
Alamat : Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status : Kawin
Pendidikan terakhir : Sarjana Hukum
Nomor Anggota : 23.10199
Tanggal berakhir KTPA : 31 Desember 2027

Para Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus **"JUSTIN MALAU & PARTNERS"**, berkantor di Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili : **HENGKI WIRAWAN, SS.** yang berkedudukan di Jalan Bubutan No. 35, RT.001 RW.004, Kelurahan Bubutan, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, demikian berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Januari 2025, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** (dahulu Tergugat II).

Dengan ini **Pembanding** menyampaikan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025, dalam perkara melawan **JOHNNY DJATI KUSUMA** beralamat di Kupang Indah 10/31, RT.003 RW.005, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** (dahulu Penggugat).

I. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN BANDING DAN MEMORI BANDING

- Bawa pada hari Kamis, tanggal 28 Agustus 2025 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya telah membacakan Putusan Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby melalui sistem elektronik (E-Court) dan telah diupload melalui sistem elektronik (E-court).
- Bawa selanjutnya pada hari Selasa tanggal **02 September 2025** Pembanding mengajukan permohonan banding secara elektronik (E-court) ke Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 sesuai dengan Akta Permohonan Banding Secara Elektronik (E-Court) Nomor 224/Akta.Pdt.Banding/2025/PN.Sby Jo. Nomor : 1354/Pdt.G/2024/PN Sby.
- Bawa dengan demikian maka pengajuan permohonan banding dan memori banding secara elektronik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang. Karenanya permohonan banding yang diajukan Pembanding secara hukum dapat dinyatakan diterima.

II. AMAR PUTUSAN YANG DIMOHONKAN BANDING

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*);

- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 2.120.000,- (dua juta seratus dua puluh ribu rupiah);

III. TENTANG ISI MEMORI BANDING

DALAM EKSEPSI :

Pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 yang mengabulkan eksepsi Pembanding/Tergugat II telah tepat, benar dan sesuai dengan hukum. Karenanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 khusus dan terbatas pada bagian eksepsi layak dan patut untuk dikuatkan/dipertahankan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bawa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025 pada bagian pokok perkara yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) adalah putusan yang keliru/salah dan tidak sesuai dengan fakta dan hukum yang berlaku. Karena seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding ditolak karena Penggugat/Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretikad baik dan sedangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak, Pembanding tidak melakukan perbuatan melanggar hukum tetapi **justru sebaliknya Terbanding lah yang melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Pembanding** dengan alasan-alasan sebagaimana berikut :

- Bawa pelaksanaan sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertifikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang tersebut telah diketahui oleh Terbanding terbukti pada Berita Acara Sita Jaminan (conservatoire beslag) No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 09 Oktober 2019 ditandatangani JOHNNY JATIKUSUMA (Terbanding sebagai penghuni rumah) dan ditandatangani juga oleh istri Terbanding bernama Ibu KUMALA DEVI DJOJOHARTONO (sebagai penghuni rumah) sebagaimana bukti yang dijukan oleh Pembanding tertanda (T.II-5) dan (T.II-6).
- Selanjutnya Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No.

563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, Terbanding setelah mengikuti Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding II atas permohonan Turut Terbanding I, Terbanding tidak pernah mengajukan keberatan atau perlawanan terhadap sita jaminan (conservatoire beslag) terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. Padahal, pada saat Terbanding dinyatakan pemenang Lelang pada tanggal 17 Maret 2020 yaitu pada saat itu perkara perdata No. 361/Pdt.G/2019/PN.Sby masih dalam pemeriksaan banding (belum ada Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 maupun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022).

- Bawa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-1), (T.II-2) dan (T.II-3) berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019, telah dinyatakan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sah dan berharga. Oleh karenanya tidak ada alasan bagi Terbanding untuk menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum kepada Terbanding. Perbuatan Pembanding mengajukan permohonan sita jaminan/conservatoire beslag terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR. Karena hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada saat diajukan masih tercatat atas nama Turut Terbanding IV. Belum tercatat atas nama Terbanding.
- Bawa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang, maka **Terbanding**

bukan pembeli Lelang yang beritikad baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang pada pokoknya menyebutkan :

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

2. Bawa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Terbanding, Terbanding tidak berhasil membuktikan bahwa Pembanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Justru sebaliknya Pembanding berhasil membuktikan Terbanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan bukan merupakan pembeli beretikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - Bawa sebagaimana bukti Pembanding tertanda (T.II-7) dan (T.II-8) berupa Akta Jual Beli Nomor : 498/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHHNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan Akta Jual Beli Nomor : 499/2017 tanggal 12 Juli 2017 yang ditandatangani oleh JOHHNY DJATI KUSUMA (selaku Penjual) dan DANIEL STEVEN TJANDRA KUSUMA (selaku pembeli) dihadapan MARIA TJANDRA KUSUMA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Surabaya, Terbanding menjual kepada Turut Terbanding V sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang sebesar Rp. 3.120.000.000,- (tiga miliar seratus dua puluh juta rupiah) apabila ditotal sebesar Rp. 9.400.000.000,- (Sembilan milyar empat ratus ratus juta rupiah) kemudian sebagaimana bukti Terbanding teranda (P-3) hanya menangkan Lelang dengan harga Rp. 6.862.360.080,- (enam miliar delapan ratus enam puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu delapan puluh ribu rupiah) harga yang sangat terlalu murah dan jauh dibawah pasar. Pada tahun 2020 harga pasar hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang di atas sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) atau sama dengan harga Terbanding menjual hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang pada tahun 2017 dengan harga sebesar Rp. 9.400.000.000,- (Sembilan milyar empat ratus juta rupiah). Apabila Terbanding membeli hak atas tanah berikut bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertipikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang. sesuai dengan harga pasar maka dapat dipastikan kewajiban Turut Terbanding

IV kepada Pembanding dapat dibayarkan sebagian dari hasil lelang hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertifikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

- Bahwa oleh karena Terbanding membeli objek lelang di bawah harga pasar maka Terbanding bukan pembeli Lelang yang beretika baik sebagaimana ketentuan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Mahkamah Agung tahun 2016.
- Bahwa oleh karena Terbanding telah mengetahui adanya sita jaminan sebagaimana disebutkan di atas dan telah mengetahui adanya perkara Perdata antara Pembanding melawan Turut Terbanding III sampai dengan Turut Terbanding V dalam perkara Nomor 361/Pdt.G/2019/PN.Sby, maka secara hukum Terbanding telah siap menanggung resiko atau akibat hukum apapun dalam hal Terbanding membeli obyek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan dan tersangkut dengan perkara. Terbanding tidak dapat berlindung atau melepas tanggung jawab dengan mengatakan bahwa Terbanding membeli dari Lelang yang diketahuinya obyek Lelang tersebut dalam posisi sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dan berkaitan dengan perkara.
- Bahwa disamping alasan di atas, oleh karena Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2262K/PDT/2022 tanggal 21 Juli 2022 Jo. Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 67/Pdt/2020/PT.Sby tanggal 28 April 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 361/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 23 Oktober 2019 yang menghukum Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding V untuk membayar kepada Pembanding pinjaman pokok dan bunga kepada Pembanding sebesar Rp. 16.166.412.000,- (enam belas milyar seratus enam puluh enam juta empat ratus dua belas ribu rupiah) belum dilaksanakan oleh Turut Terbanding IV dan Turut Tergugat V maka tidak ada alasan untuk menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan terhadap hak atas tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 563/Kelurahan Dukuh Kupang dan Sertifikat Hak Milik No. 564/Kelurahan Dukuh Kupang.

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pembanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkaluan Pembanding. Karenanya gugatan Terbanding dahulu Penggugat harus ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/dahulu Tergugat II mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1354/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 28 Agustus 2025;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

*Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*). Terima kasih.*

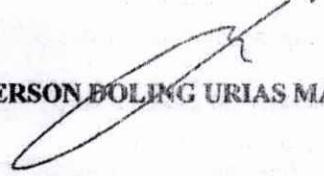
Kantor Advokat, Kurator & Pengurus
“**JUSTIN MALAU & PARTNERS**”

Hormat kami,

Kuasa Hukum Pembanding/dahulu Tergugat II,


JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn.


MARTIN DAVID SIANTURI, S.H.


GERSON DOLING URIAS MAUKALING, S.H. M.H.