



PENGADILAN NEGERI SURABAYA KELAS I A KHUSUS

JALAN RAYA ARJUNO No. 16-18 SURABAYA

Telp. 031-5311523 Fax. 031-5343907

Website : www.pn-surabayakota.go.id

Email : mail@pn-surabayakota.go.id

174/2023

RELAAS PEMBERITAHUAN/PENYERAHAN MEMORI KASASI

No. 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby Jo

No. 606/PDT/2022/PT SBY

Pada hari ini : Senin tanggal : 06 November 2023

Saya : **LUPI SUNGGING AYOMI, SH** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perintah Hakim dan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

KUKUH BUDI RACHMAN, dahulu beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49 Surabaya; sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya disebut Sebagai **TURUT TERMOHON KASASI**;

Tentang Memori Kasasi yang di ajukan oleh **ALFON MUBARAK, S.H., M.M, DKK**, Advokat Pada Kantor Hukum **JUNAIDI TIRTANATA & Co** beralamat di Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jalan Jend Sudirman Kiv 52-53, Jakarta Selatan, bertindak untuk dan atas nama **PT. MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA** semula sebagai Penggugat / Terbanding I, sekarang sebagai **PEMOHON KASASI**, serta di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal **30 OKTOBER 2023**, dalam perkara antara:

PT. MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA Sebagai **PEMOHON KASASI**;

Lawan

PT CINDERELLA VILA INDONESIA, DKK Sebagai **TERMOHON KASASI, PARA TURUT TERMOHON KASASI**;

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman yang tersedia dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengesalnya sehingga relas panggilan tersebut dapat tersampaikan kepada yang bersangkutan dan disana saya bertemu serta berbicara dengan:

Kep. Pengadilan Sby

YANG MENERIMA

JURUSITA PENGGANTI



LUPI SUNGGING AYOMI, SH

Kertudji 06/11/23

MEMORI KASASI

atas

**Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 606/PDT/2023/PT.SBY
tanggal 02 Oktober 2023**

juncto

**Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby
tanggal 27 Juli 2023**

antara

PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA

Semula sebagai Terbanding, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding)

melawan

PT CINDERELLA VILA INDONESIA

Semula sebagai Pembanding, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Termohon Kasasi (dahulu Pembanding)

PT EKSPEDISI MUATAN KAPAL LAUT PANDAWA

Semula sebagai Turut Terbanding I, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I)

RACHMAD BAKTI

Semula sebagai Turut Terbanding II, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi II (dahulu Turut Terbanding II)

Dra. WIWIEK RETNO LUKITANINGSIH

Semula sebagai Turut Terbanding III, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi III (dahulu Turut Terbanding III)

KUKUH BUDI RACHMAN

Semula sebagai Turut Terbanding IV, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi IV (dahulu Turut Terbanding IV)

A

NUNGKI BACHTIAR

Semula sebagai Turut Terbanding V, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi V (dahulu Turut Terbanding V)

RINI RETNO SETYOWATI

Semula sebagai Turut Terbanding VI, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi VI (dahulu Turut Terbanding VI)

SRI WAHYU UTAMA HANDAYANTI

Semula sebagai Turut Terbanding VII, saat ini dan untuk selanjutnya disebut sebagai
Turut Termohon Kasasi VII (dahulu Turut Terbanding VI)

7

Jakarta, 30 Oktober 2023
No.: 012/JTC-MBSU/10-23

Kepada Yth.
KETUA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
Jalan Medan Merdeka Utara Nomor 9 – 13, RT.2/RW.3
Gambir, Jakarta Pusat

melalui:

KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA
Jalan Raya Arjuno No. 16-18
Kec. Sawahan, Surabaya
Jawa Timur



Perihal : Memori Kasasi Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan
Tinggi Surabaya Nomor: 606/PDT/2023/PT.SBY tanggal 02 Oktober
2023 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor:
19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby tanggal 27 Juli 2023

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Nama | : ALFON MUBARAK, S.H., M.M |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Jakarta, 17 Januari 1988 |
| Umur | : 35 (tiga puluh lima) tahun |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |
| Agama | : Islam |
| Warga Negara | : Indonesia |
| Alamat Kantor | : Treasury Tower, 19 th Floor, Unit J, District 8,
SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,
Jakarta Selatan – 12190 |
| Pekerjaan | : Advokat |
| Status Kawin | : Belum Kawin |
| Pendidikan | : Pascasarjana – Strata 2 |
| Nomor Induk KTPA | : 16.04408 |

A

Tanggal Berakhirnya : 31 Desember 2024
KTPA

2. Nama : MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H.
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 18 Mei 1992
Umur : 31 (tiga puluh satu) tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan - 12190

Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Pascasarjana - Strata 2
Nomor Induk KTPA : 17.01396
Tanggal Berakhirnya : 31 Desember 2024
KTPA

3. Nama : Dr. FARIH ROMDONI PUTRA, S.H., M.H.
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 23 Maret 1991
Umur : 32 (tiga puluh dua) tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan - 12190

Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Pascasarjana - Strata 2
Nomor Induk KTPA : 16.04755
Tanggal Berakhirnya : 31 Desember 2024
KTPA

4. Nama : ANTONIUS YOUNGKY ADRIANTO
JARMAN, S.H.
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 02 November 1990
Umur : 32 (tiga puluh dua) tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki

Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat Kantor : Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD
Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta
Selatan - 12190
Pekerjaan : Advokat
Status Kawin : Kawin
Pendidikan : Sarjana - Strata I
Nomor Induk KTPA : 16.04713
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2024

Advokat pada KANTOR HUKUM JUNAIDI TIRTANATA & Co., beralamat di Treasury Tower, 19th Floor, Unit J, District 8, SCBD Lot 28, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan - 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Oktober 2023, selaku kuasa dari dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama:

PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan dan beralamat di Ruko Permata Bintoro Kav. 75-76, Jl. Ketampon, Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Kasasi semula Terbanding**.

dengan ini mengajukan Memori Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 606/PDT/2023/PT.SBY tanggal 02 Oktober 2023 jo Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby tanggal 27 Juli 2022.

Adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 606/PDT/2023/PT.SBY tanggal 02 Oktober 2023 (untuk selanjutnya disebut "**Putusan Tingkat Banding**") berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- *Menyerima permohonan Banding dari Pembanding semula Terbantah tersebut;*

DALAM PROVISI:

- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.19/Pdt,BTH/ 2023/ PN.Sby tanggal 27 Juli 2023 yang dimohonkan banding;*

DALAM POKOK PERKARA:

- *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.19/Pdt.BTH/ 2023/PN.Sby Tanggal 27 Juli 2023 yang dimohonkan banding;*

MENGADILI SENDIRI:

- *Menyatakan bantahan Terbanding semula Pembantah ditolak seluruhnya;*
- *Menghukum Terbanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).*

Bahwa Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi *quo* sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut:

TENTANG JANGKA WAKTU PENGAJUAN PERMOHONAN KASASI SESUAI YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG

Sebelum Pemohon Kasasi masuk pada alasan-alasan diajukannya Memori Kasasi ini perkenankanlah kami menguraikan dan menegaskan beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya ("Putusan Banding") diberitahukan kepada Pemohon Kasasi melalui *Relas* Pemberitahuan isi Putusan Banding tertanggal 09 Oktober 2023 melalui *e-court system*.
2. Bahwa Pernyataan Permohonan Kasasi diajukan oleh Pemohon Kasasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2023 berdasarkan Akta Permohonan Kasasi Nomor: 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby jo No.606/PDT/2023/PT.SBY.
3. Bahwa jangka waktu pengajuan Permohonan Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dan diubah kembali melalui Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UU MA") adalah sebagai berikut:

"Permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan Pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada pemohon";

4. Sehingga, pengajuan Permohonan Kasasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak Pemohon Kasasi menerima *Relas Pemberitahuan Putusan* Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (1) Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UU MA").
5. Bahwa dengan bertitik tolak pada uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.

TENTANG JANGKA WAKTU PENGAJUAN MEMORI KASASI SESUAI YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG

6. Bahwa Memori Kasasi *a quo* diajukan oleh Pemohon Kasasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Senin, tanggal 30 Oktober 2023.
7. Bahwa jangka waktu pengajuan Memori Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) UU MA adalah sebagai berikut:

"dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar";

8. Bahwa Pemohon Kasasi dalam hal ini telah menyatakan dan mengajukan Pernyataan Permohonan Kasasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Oktober 2023. Dalam hal demikian, Memori Kasasi *a quo* diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak Pernyataan Permohonan Kasasi dicatatkan dalam buku daftar.
9. Sehingga, merujuk ketentuan Pasal 47 ayat (1) UU MA tersebut, pengajuan Memori Kasasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas masih dalam tenggal waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

10. Bahwa dengan bertitik tolak pada uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung Republik Indonesia menerima Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.

TENTANG ALASAN PENGAJUAN KASASI OLEH PEMOHON KASASI

11. Bahwa upaya hukum Kasasi *a quo* diajukan oleh Pemohon Kasasi berdasarkan pada ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 UU MA, yaitu:

"Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding atau Tingkat Terakhir dari semua Lingkungan Peradilan";

12. Bahwa pengajuan upaya hukum Kasasi *a quo* juga didasarkan pada ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 huruf b UU MA, yaitu:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- a. tolak bertentangan atau melampaui batas wewenang;*
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;*
- c. tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan*

13. Selanjutnya, alasan-alasan hukum pengajuan upaya hukum Kasasi *in casu* adalah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya (Pengadilan Tingkat Banding) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku akan kami uraikan secara lengkap sebagai berikut.

MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING TELAH SALAH MENERAPKAN DAN MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU

14. Bahwa, pertimbangan hukum Putusan Tingkat Banding menunjukkan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak teliti dalam memeriksa perkara mengingat baik pertimbangan hukum maupun amar putusannya sangat bertentangan dengan fakta hukum dan peraturan hukum yang berlaku. Hal-hal yang seharusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dipertimbangkan sama sekali, sehingga Putusan Tingkat Banding tidak mencerminkan rasa keadilan, telah melanggar hukum yang berlaku, serta tidak menerapkan hukum

secara benar dan tepat. Oleh karenanya, Putusan Tingkat Banding yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai putusan yang salah dalam pertimbangan hukumnya (*omocloende gemotiveerd*).

15. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada pertimbangan hukumnya halaman 5 paragraf 5 Putusan Tingkat Banding yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby tanggal 27 Juli 2023, memori banding dari Pembanding semula Terbantah dan Kontra Memori banding dari Terbanding semula Pembantah, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Provisi namun dalam pokok Perkara Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut"

16. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan tidak sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dan jelas salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya ("**Majelis Hakim Tingkat Pertama**") telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terbantahkan.
17. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memberikan dasar pertimbangan yang benar dan terkesan minim dasar hukum. Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mengutip Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP 24/1997**") sebagai satu-satunya dasar hukum dan tanpa mempertimbangkan fakta-fakta persidangan dan langsung mengambil kesimpulan menyatakan Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang tidak benar dan tidak terjadi pengalihan hak atas objek sengketa.
18. Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung, izinkan Pemohon Kasasi memberikan ketentuan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang keliru dan salah tersebut. Sebagaimana Pemohon Kasasi sampaikan sebelumnya, pengambilan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim haruslah memberikan penilaian, argumentasi, analisis dan kesimpulan yang baik agar mencapai keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Untuk itu, Majelis Hakim Tingkat Banding harus melakukan tiga tahap penilaian yaitu tahap konstatir, kualifisir dan konstituir.

19. Adapun tahapan Hakim dalam memberikan pertimbangan hukumnya menurut Sudikno Mertokusumo, yang telah menjadi pedoman Hakim dalam memberikan pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut:
- Tahap pertama konstatir, artinya hakim melihat, mengetahui, membenarkan, telah terjadi peristiwa, harus pasti bukan dugaan, yang didasarkan alat bukti pembuktian;
 - Tahap kedua adalah kualifisir, artinya melakukan kualifikasi terhadap peristiwa hukum yang diajukan pihak-pihak kepadanya, menilai peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi termasuk hubungan hukum mana dan hukum apa, dengan kata lain harus ditemukan hubungan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir itu;
 - Tahap ketiga adalah konstituir, artinya memberikan penetapan hukumnya atau memberikan putusan yang adil dari peristiwa yang telah terjadi dan hubungan hukum yang telah ditentukan.

Lebih lanjut, dikuatkan juga dengan pendapat Prof. Achmad Ali dalam bukunya berjudul *"Mengungkap Tabir Hukum"* yang menyatakan:

"Tahap Hakim dalam memutus dan menemukan hukum sebagai berikut:

- Tahap Konstatir*
- Tahap Kualifisir*
- Tahap Konstituir"*

20. Bahwa sebagaimana dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mencerminkan menggunakan seluruh dari metode tersebut. Majelis Hakim Tingkat Banding hanya melihat peristiwa dari sudut pandang Termohon Kasasi (dahulu Pembanding) dan menggunakan dalil-dalil Termohon Kasasi yang dicantumkan dalam Memori Bandingnya sebagai kesimpulan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tanpa memperhatikan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam persidangan yang telah Pemohon Kasasi sampaikan pada Pengadilan Negeri Surabaya dan pada Kontra Memori Banding.
21. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon Kasasi akan menguraikan dan memberikan dasar-dasar yang konkrit terhadap keberatan tersebut di bawah:

DALAM POKOK PERKARA

I. MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM YANG BERLAKU KARENA MENYATAKAN BAHWA AKTA PERJANJIAN NO 37 TANGGAL 09 NOVEMBER 2017 BUKAN MERUPAKAN BUKTI PENGALIHAN KEPEMILIKAN HAK DAN HANYA BARU BERSIFAT PERIKATAN

22. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada pertimbangan hukumnya halaman 7 paragraf 2 s/d halaman 8 paragraf 3 Putusan Tingkat Banding yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan Tinggi Surabaya akan membuktikan apakah Terbanding semula Pembantah adalah sebagai Pemilik tanah sengketa?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 berupa Akta No.37 tanggal 9 November 2017 yaitu berupa " Perjanjian Pengalihan Hak " yang dibuat dihadapan Edhi Susanto, SH.,MIL Notaris dan PPAT di kota Surabaya;

Menimbang, bahwa dari bukti P.5 tersebut, bahwa antara Terbanding semula Pembantah dan Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I, telah membuat " Perjanjian Pengalihan Hak " atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena baru berupa perjanjian Pengalihan Hak, menurut hemat Pengadilan Tinggi Surabaya, hal tersebut baru bersifat Perikatan;

Menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada Bab Pemindahan Hak, diatur dalam pasal 37 ayat (1) yaitu Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, melalui jual beli, tukar menukar, hibah, Pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum Pemindahan hak lainnya kecuali Pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas, jelas Pemindahan hak atas tanah Antara lain harus didasarkan pada Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;

Menimbang, bahwa apabila Pengadilan Tinggi Surabaya mencermati bukti P.5, bukti tersebut hanya merupakan Akta Perjanjian Pengalihan Hak, bukan akta jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No.24 Tahun 1997, sehingga menurut hemat Majelis dalam perajuan Peralihan Hak tersebut, hak atas tanah sengketa belum berpindah ke Terbanding semula Pembantah.

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Pembantah terbukti bukan sebagai pemilik tanah sengketa."

23. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengalihan Hak yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian No. 37 tanggal 9 November 2017, dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya ("**Akta Perjanjian Pengalihan Hak**") baru bersifat Perikatan telah salah dan keliru. Akta Perjanjian Pengalihan Hak adalah sah dan berkekuatan hukum karena tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan mana pun dan dapat dijadikan bukti telah adanya pengalihan hak atas objek sengketa tersebut. Dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengalihan Hak disebutkan secara tegas:

"segala sesuatu untuk yang akan dijual/diperkan tersebut mulai hari ini penjualan/pengoperan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut menjadi milik Pihak Kedua, tetapi segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita mulai hari itu menjadi milik atau dipikul oleh Pihak Kedua".

Dengan demikian, objek sengketa adalah terbukti milik Pemohon Kasasi.

24. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum karena hanya mengacu pada PP 24/1997 tanpa memperhatikan berbagai macam aspek yang menyertainya. Perlu dipahami, bahwa jual beli yang dilakukan tanpa adanya Akta Jual Beli ("**AJB**") dari PPAT statusnya sudah mengikat antara masing-masing pihak karena jual beli tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPerdato**"). Selain itu, perbuatan hukum pengalihan Hak yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengalihan Hak telah menjadikan dan menyatakan bahwa benar telah terjadi pengalihan hak, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdato yang berbunyi:

"alat-alat bukti terdiri atas:

Bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, simpul, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab-bab yang berikut."

Dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut juga berkesesuaian dengan Pasal 1874 KUHPerdato yang berbunyi:

"sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum..."

Bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh Para Pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Tentunya Akta Perjanjian Pengalihan Hak antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I satu dapat membuktikan telah terjadinya pengalihan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut dan tidak terbantahkan.

25. Hal tersebut juga telah berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang berbunyi:

"Untuk sah nya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti."

Bahwa dengan adanya Akta Perjanjian Pengalihan Hak tersebut telah membuktikan bahwa Pengalihan Hak atas objek sengketa telah terbukti sah dan berkekuatan hukum.

26. Selanjutnya, sebagaimana dibuktikan dalam persidangan *a quo*, objek sengketa belum bersertifikat, sehingga pengalihan hak tidak perlu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") karena tugas PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP 37/1998") adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.
27. Bahwa Pemohon Kasasi dalam persidangan *a quo* telah membuktikan bahwa alas hak objek sengketa adalah Girik/Petuk D/Letter C Desa/Pajak sebagaimana tertuang dalam Kutipan *Register Letter C* Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (*Vide-Bukti P-14*) yang menerangkan bahwa PT EMKL Pendawa (Turut Termohon Kasasi I) menerima pengalihan tanah objek sengketa dari pemilik sebelumnya, yaitu Ahli Waris Moch Wiyono BA dan Alm. Ny. Soesiloningsih. Selain itu, kepemilikan Pemohon Kasasi juga dikuatkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 07 Juni 2006 (*Vide-Bukti P-7*) yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah selesai dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Berita Acara Eksekusi

Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (*Vide-Bukti P-9*), dimana telah diuji di Pengadilan Negeri Surabaya siapa pemilik objek sengketa sebenarnya dan Pengadilan Negeri Surabaya pun yang telah menyerahkan penguasaan objek sengketa kepada PT EMKL Pendawa (Turut Termohon Kasasi I) yang kemudian mengalihkan haknya kepada Pemohon Kasasi.

28. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangan hukumnya halaman 49 paragraf 1 s/d halaman 50 paragraf 1 Putusan Tingkat Pertama yang menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Turut Terbantah menyatakan bahwa Turut Terlawan I adalah pemilik yang sah atas objek sebidang tanah bekas yasan, seluas 25.000 M2 (dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Jalan Tanjungsari Nomor 73-75, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, bukti kepemilikan dari Turut Terlawan I terhadap tanah tersebut adalah : Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016, Surat Keterangan Rincayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama PT. EKSPEDISI MULATAN KAPAL LAUT (EMKI) PANDAWA tanggal 14 Desember 2015 yang tercatat dan teregister di Kelurahan Asemrowo tertanggal 09 September 2016, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 Juni 2006 yang berkekuatan hukum tetap dan hingga saat ini belum dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan Nomor 46/Eks/2006/PN.Sby Jo Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 273 K/Pdt/2011 tanggal 3 November 2011 status perkara perlawanan yang diajukan oleh Terlawan (PT. Cinderella Vila Indonesia) terhadap Turut Terlawan I (PT. EMKL Pandawa) pada perkara perlawanan awal telah berstatus berkekuatan hukum tetap dan terhadap objek sengketa setelah dilakukan eksekusi pengosongan dikuasai oleh Turut Terlawan I, dan terhadap objek sengketa tersebut telah dilakukan jual beli antara Pelawan dan Turut Terlawan I dan telah dibayar lunas oleh Pelawan. Jual Beli tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengalihan Hak sebagaimana Akta Nomor 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, SH., MH Notaris dan PPAT di Kota Surabaya. Dengan demikian kepemilikan objek sengketa telah beralih dari Turut Terlawan I kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Turut Terbantah I telah membenarkan adanya peralihan hak, yang menurut Majelis Hakim merupakan jawaban

A

yang membenarkan dalil Pelawan, karenanya harus dipandang sebagai suatu pengakuan, dimana nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR adalah;

- 1) Daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan pihak yang melakukan pengakuan;
- 2) Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;
- 3) Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*).

Menimbang, bahwa pengakuan dalam perkara perdata umumnya dipergunakan untuk mengetahui benar tidaknya kejadian atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak yang sedang berperkara, jadi jelaslah sudah bahwa secara yuridis pengakuan dalam perkara perdata tidak sama dengan pengakuan yang ada dalam perkara pidana, disini terdapat perbedaan yang sangat berlawanan dalam hal pengakuan dipakai sebagai alat bukti, perbedaannya adalah bahwa dalam perkara perdata : pengakuan Tergugat/ Terbantah terhadap gugatan/ perlawanan Penggugat/ Pembantah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah tentang adanya peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak sebelum terjadinya perkara, sedangkan dalam perkara pidana pengakuan yang diberikan terdakwa justru akan memberatkan diri orang yang telah didakwa, karena pengakuannya itu meliputi tentang tindak pidana yang telah dilakukannya, namun demikian pengakuan tersebut juga dapat menjadi alasan Majelis Hakim untuk meringankan hukuman yang dijatuhkan pada terdakwa mana kala pengakuan itu dinilai sebagai sebuah penghargaan atas kejujuran terdakwa untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya.

29. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan sesuai menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak yang dibuat dihadapan Edhi Susanto, SH.,MH., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya. Dengan demikian kepemilikan objek sengketa telah beralih dari Turut Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi.
30. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena menganggap objek sengketa tersebut tidak pernah beralih kepada Pemohon Kasasi karena tidak adanya AJB yang menjadi dasar dari pengalihan hak atas objek sengketa. Majelis Hakim Tingkat Banding seharusnya memperhatikan bahwa pengalihan objek tersebut telah sah dan berkekuatan hukum akibat dari adanya Akta

Perjanjian Pengalihan Hak antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I selaku pemilik awal atas objek sengketa sebagaimana dibuktikan dengan Kutipan *Register Letter C* Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (*Vide-Bukti P-14*) dan juga dikuatkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 07 Juni 2006 (*Vide-Bukti P-7*) yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah selesai dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (*Vide-Bukti P-9*).

31. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding juga telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan tanpa melihat pada fakta persidangan. Termohon Kasasi pada persidangan tidak mampu membuktikan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 30/Asemrowo berlokasi di objek sengketa. Hal ini sesuai dengan kutipan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor. 32/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 23 April 2008 halaman 6-7 yang berbunyi sebagai berikut:

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

Disamping itu, Termohon Kasasi juga tidak membawa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.30/Asemrowo dalam sidang pembuktian, dan tahun ini Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.30/Asemrowo diduga kuat habis masa berlakunya sehingga Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung agar dapat mempertimbangkan hal tersebut. Mohon Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung dapat memeriksa Bukti-T15C, yaitu fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan

No.30/Asemrowo dan memastikan terkait dengan masa berlaku/berakhirnya Hak Guna Bangunan No.30/Asemrowo.

32. Bahwa Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan no. 46/EKS/2006/PN.Sby jo No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (*Vide-Bukti P-9*) semakin membuktikan dan menguatkan bahwa ketika tanggal peralihan hak atas objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak, objek sedang tidak dalam keadaan sengketa karena sudah tuntas dengan adanya berita acara eksekusi pengosongan tersebut.
33. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Pemohon Kasasi telah membuktikan dalam persidangan bahwa objek sengketa belum bersertifikat, melainkan berbentuk Girik/Petuk D/Letter C Desa/Pajak sebagaimana tertuang dalam Kutipan *Register Letter C* Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (*Vide-Bukti P-14*). Dengan demikian, tanah tersebut memang belum didaftarkan kepada Kantor Pertanahan sehingga PP 24/1997 serta Pasal 2 PP 37/1998 tidak relevan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa Pemohon Kasasi. Akta Perjanjian Pengalihan Hak digunakan untuk mengalihkan tanah yang belum bersertifikat.
34. Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian di atas, mohon kepada Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung untuk menolak dan mengesampingkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan pengalihan hak obyek sengketa hanya bersifat perikatan dan tidak terjadi peralihan hak. Hal ini terbukti bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum. Oleh karena itu, mohon Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung agar menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa.

II. MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM YANG BERLAKU DENGAN MENYATAKAN BAHWA PEMOHON KASASI TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) UNTUK MENGAJUKAN BANTAHAN ATAS PENETAPAN AANMANING TANGGAL 16 DESEMBER 2021

35. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tegas menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya pada putusan Pengadilan Tingkat Banding halaman 8 paragraf 7 s/d halaman 9 yang menyatakan:

17

"Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Pembantah bukan sebagai Pemilik tanah sengketa, menurut hemat Pengadilan Tinggi Surabaya, Terbanding semula Pembantah tidak mempunyai kedudukan Hukum (LEGAL STANDING) untuk mengajukan bantahan atas Penetapan Aunmaning tanggal 16 Desember 2021, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Relas Panggilan (Aunmaning) No.46/Eks/2006/PN.Sbyjo.No.191/Pdt.G/2006/PN.Sbyjo.No.569/Pdt.Phu/2006/PN.Sby jo. No.32/Pdt/2008/PT.Sby. jo. No.2595 K/Pdt/2008 Jo No.273 PK IPdt/2011 jo. No.709 PK/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021."

36. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku karena hanya menggunakan dasar pertimbangan dari tidak adanya bukti pengalihan hak atas objek sengketa berupa AJB yang dibuat oleh PPAT. Bahwa telah sangat jelas dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikatakan bahwa pengalihan hak atas objek sengketa tersebut telah sah dan berkekuatan hukum dan tidak ada putusan pengadilan manapun yang membatalkannya. Sehingga sangat jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dengan memberi pertimbangan hukum tersebut.
37. Pemohon Kasasi dalam menerima pengalihan hak atas objek sengketa telah melakukan pembayaran kepada Turut Termohon Kasasi I sesuai dengan harga yang disepakati dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak. Dengan telah dilunasnya nilai harga objek sengketa tersebut artinya Pemohon Kasasi telah menerima pengalihan hak atas objek sengketa tersebut.
38. Bahwa pada prinsipnya jual beli itu telah terjadi dan sah, sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Hal ini dimaksudkan untuk menyatakan terikat kekuatan perjanjian yang sama dengan suatu undang-undang, sehingga Akta Perjanjian Pengalihan Hak tersebut telah sah dan berlaku serta telah terjadi pengalihan hak.

39. Lebih lanjut, bahwa jual beli merupakan perjanjian konsensual sebagaimana dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang keberadaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"

Pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan baik secara lisan maupun tulisan dan telah terjadi pembayaran secara penuh/lunas atas harga yang disepakati para pihak menunjukkan telah terjadi pengalihan hak dari penjual kepada pembeli.

40. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada Putusannya halaman 8 paragraf 2 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa apabila Pengadilan Tinggi Surabaya mencermati bukti P.5, bukti tersebut hanya merupakan Akta Perjanjian Pengalihan Hak, bukan akta jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. No.24 Tahun 1997, sehingga menurut hemat Majelis dalam perjanjian Peralihan Hak tersebut, hak atas tanah sengketa belum berpindah ke Terbanding semula Pembantu,

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Pembantu terbukti bukan sebagai pemilik tanah sengketa."

41. Sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, objek sengketa belum bersertifikat, sehingga pengalihan hak tidak perlu dilakukan di hadapan PPAT, karena tugas PPAT berdasarkan Pasal 2 PP 37/1998 adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dengan demikian, tanah tersebut memang belum didaftarkan kepada Kantor Pertanahan sehingga PP 24/1997 serta Pasal 2 PP 37/1998 tidak relevan dengan peralihan hak atas tanah objek sengketa Pemohon Kasasi. Akta Pengalihan Hak digunakan untuk mengalihkan tanah yang belum bersertifikat.
42. Bahwa pada saat Pemohon Kasasi menandatangani Akta Perjanjian Pengalihan Hak tersebut Pemohon Kasasi memiliki kepercayaan penuh bahwa Turut Termohon Kasasi I adalah pemilik sah dari objek sengketa tersebut, dimana objek sengketa telah berstatus *Clean and Clear* serta dasar kepemilikan Turut Termohon Kasasi I atas objek sengketa tersebut juga dapat dibuktikan sebagai berikut:

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 Juni 2006 yang berkekuatan hukum tetap dan hingga saat ini belum dibatalkan oleh putusan pengadilan mana pun.
- 2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama PT EMKL Pendawa (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) tanggal 14 Desember 2015, yang tercatat dan teregister di Kelurahan Asemrowo tertanggal 09 September 2016.
- 3) Surat Pernyataan dari PT EMKL Pendawa (*in casu* Turut Termohon Kasasi I) tertanggal 14 Desember 2015, yang tercatat dan teregister di Kelurahan Asemrowo tertanggal 09 September 2016.
- 4) Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016.
- 5) Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor: 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016.
- 6) Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Termohon Kasasi I.

Berdasarkan dasar kepemilikan tersebut di atas, Turut Termohon Kasasi I mengalihkan hak atas objek sengketa kepada Pemohon Kasasi.

43. Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Pengalihan Hak, sepanjang pengetahuan Pemohon Kasasi, objek sengketa bebas dari sengketa/konflik/perkara yang sedang berjalan. Hal ini ditunjukkan dengan:
 - a. telah dilakukannya eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015.
 - b. dikuasainya Objek Sengketa oleh Turut Termohon Kasasi I tanpa gangguan dari pihak mana pun.
 - c. status perkara perlawanan yang diajukan oleh Termohon Kasasi terhadap Turut Termohon Kasasi I (Perkara Perlawanan Awal) berstatus berkekuatan hukum tetap atau *inkracht* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 273 PK/Pdt/2011 tanggal 3 November 2011.

Berdasarkan hal tersebut, Pemohon Kasasi menerima pengalihan hak atas objek sengketa dari Turut Termohon Kasasi I dalam keadaan benar.

44. Selanjutnya, dalam pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai *Legal Standing* Pemohon Kasasi sebagaimana dalam Putusannya halaman 51-52 yang menyatakan sebagai berikut:

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

45. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas telah sesuai dengan hukum, mengingat Pemohon Kasasi dapat membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pihak yang telah menerima pengalihan hak dari Turut Termohon Kasasi I atas objek sengketa berdasarkan Bukti P-5 yaitu Akta Perjanjian Pengalihan Hak yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya, Bukti P-6 yaitu kuitansi tanda terima pelunasan tanggal 9 November 2018, pelunasan tersebut juga dikuatkan oleh ahli Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn yang menerangkan bahwa terdapat Putusan Pengadilan No. 1057/Pdt.Bth/2022/PN. Sby tertanggal 30 Maret 2023 yang kemudian dikuatkan dalam Putusan No. 318/PDT/2023/PT. Sby tertanggal 6 Juni 2023 yang pertimbangannya pada intinya menyatakan perjanjian perikatan jual beli telah membuktikan hak atas tanah dan bangunan telah beralih apabila harga penjualan telah dibayar lunas dan dibuktikan juga dengan penguasaan objek sengketa secara fisik oleh Pemohon Kasasi sesuai keterangan Saksi Hoe Handoyo Utomo.

46. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangannya pada putusan halaman 8 paragraf 4 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa apalagi terdapat fakta persidangan, bahwa tanah sengketa HGBnya masih tercatat atas nama Pembanding semula Terbantah yaitu HGB No.30/Kel.Asemrowo"

47. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan fakta persidangan yang mana Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No.30/Asemrowo yang diadilkan oleh Termohon Kasasi pada perkara *a quo* tidak dapat ditunjukkan sejak pada persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya. Seharusnya Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan fakta tersebut, hal ini menunjukkan Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dan cacat dalam mengambil pertimbangan hukumnya.

48. Oleh karena itu, dengan telah dibuktikananya perbuatan pengalihan hak atas objek sengketa antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I serta tidak dapat membuktikannya kepemilikan atas objek sengketa oleh Termohon Kasasi, sudah sangat jelas bahwa Pemohon Kasasi mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan perlawanan pada perkara *a quo*. Untuk itu, mohon kepada Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung agar dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding dan menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

III. MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM YANG BERLAKU KARENA MENYATAKAN BAHWA PEMOHON KASASI BUKAN PEMBANTAH YANG BENAR DAN BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA BANTAHANNYA HARUS DI TOLAK

49. Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada Putusannya halaman 9 paragraf 1 yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Pembantah adalah bukan Pembantah yang baik dan benar, sehingga bantahannya harus ditolak seluruhnya."

50. Pemohon Kasasi tegas menolak dan menganggap Majelis Hakim Tingkat Banding sangat terlihat memihak Termohon Kasasi dan tidak memberikan pertimbangannya menggunakan metode konstatir, kualifisir dan konstitutir. Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memberikan putusannya harus memperhatikan tiga metode tersebut agar mendapatkan pertimbangan yang baik dan tidak terkesan asal-asalan. Bahwa dengan dinyatakan Pemohon Kasasi adalah Pembantah yang tidak benar menunjukan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak berdasar.
51. Bahwa dalam pelaksanaan pengalihan hak Pemohon Kasasi adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses pengalihan hak atas objek sengketa yang dibelinya. Sebagaimana dijelaskan pada uraian sebelumnya, Pemohon Kasasi meyakini bahwa objek sengketa tersebut benar kepemilikan dari Turut Termohon Kasasi I yang dibuktikan dengan Kutipan *Register Letter C* Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (*Vide-Bukti P-14*) dan juga dikuatkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 07 Juni 2006 (*Vide-Bukti P-7*) yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah selesai dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 (*Vide-Bukti P-9*).
52. Bahwa Pemohon Kasasi merupakan Pembeli yang beritikad baik, hal ini dibuktikan dengan pengalihan hak atas objek sengketa yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak dihadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, Pemohon Kasasi perlu mendapatkan perlindungan hukum atas permasalahan ini.
53. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan fakta-fakta persidangan yang telah Pemohon Kasasi sampaikan dan buktikan selama Persidangan perkara *a quo* berlangsung, sangat jelas bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Putusannya telah salah dalam menerapkan hukum.
54. Bahwa Pemohon Kasasi sebagai penerima pengalihan hak atas objek sengketa adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana menurut pendapat Prof.

Ridwan Khairandy dalam bukunya yang berjudul *"Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak"* (Jakarta: UII Press, 2004, hlm.194, yang menyatakan:

"seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu"

55. Lebih lanjut, menurut Pasal 531 KUHPerdata menjelaskan terkait dengan cara mengetahui seseorang merupakan pembeli beritikad baik atau tidak sebagai berikut:

"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya"

Hal ini sangat menjelaskan bahwa Pemohon Kasasi dalam mendapatkan hak milik atas objek sengketa tersebut tidak mengetahui bahwa terdapat permasalahan hukum. Pemohon Kasasi meyakini objek tanah tersebut adalah benar kepemilikan dari Turut Termohon Kasasi I sebagaimana diuraikan di atas.

56. Bahwa dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi Yurisprudensi, Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, diantaranya melalui:

- 1) Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958, yaitu:
"Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik".
- 2) Putusan MA RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 dan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, yaitu:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang telah dilangsungkan haruslah dianggap sah".
- 3) Putusan MA RI No. 126 K/Sip/1962 tanggal 4 April 1978, yaitu:
"Bahwa pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi".
- 4) Putusan MA RI No. 250 K/Sip/1960 tanggal 8 Agustus 1960, yaitu:
"Suatu jual beli, meskipun penjual tidak berwenang menjual terhadap pembeli demikian, dilindungi karena itikad baiknya".

57. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Bab IX yang berbunyi:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)"

Selanjutnya, hal ini kemudian dikuatkan kembali melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata bagian (B) Rumusan Hukum Kamar Perdata Bab Perdata Umum angka 4 yang menyatakan:

"Pembeli beritikad baik berlaku terhadap pembelian tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- *Dilakukan secara tunai dan terang*
- *Pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan..."*

Bahwa pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, dengan kata lain apabila Termohon Kasasi ingin meminta ganti rugi seharusnya dilakukan kepada Turut Termohon Kasasi I selaku pemilik, dan tidak dibenarkan meminta ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi selaku pembeli beritikad baik.

58. Selanjutnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 53-55 sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 telah dikabulkan, selanjutnya terhadap petitum angka 3 yang meminta agar Majelis Hakim : "Menyatakan Pelawan sebagai Pembeli yang beritikad baik", apakah dapat dikabulkan, atau sebaliknya :

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Pembantah dan Turut Terbantah I karena adanya perjanjian jual-beli berupa pengalihan hak sebagaimana tertuang dalam Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya, dalam Perjanjian Pengalihan Hak disebutkan : "Bahwa Pihak Pertama Pemilik dari : Sebidang Tanah Bekas Yasari, seluas kurang lebih 25.000 M2 (dua puluh lima ribu meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Tanjungsari Nomor 73-75, bahwa Turut Terbantah I dalam hal ini adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut berdasarkan surat bukti P-8 dan P-9, dimana Objek Sengketa telah berstatus Clean and Clear berdasarkan bukti P-16 dan P-17, Kutipan Register Letter C Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (bukti P-14) serta adanya Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015,

dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Tuntut Terbantah I, dengan demikian itu maka Pembantah harus dipandang telah melakukan kehati-hatian dalam membeli objek sengketa, bahwa dikenutudian hari terdapat putusan Peninjauan Kembali ke-2, yang merubah putusan terdahulu, maka sesuai dengan Yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung No.938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 disebutkan : "Jual beli Tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu" dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali MA RI No. 273 PK/ Pdt/ 2011 selanjutnya telah dibatalkan dengan Putusan Peninjauan Kembali ke - 2 No. 709 PK / Pdt/ 2020 yang memenangkan Terbantah, dalam hal ini Pembantah sebagai pihak pembeli yang beritikad baik tentu menjadi pihak yang dirugikan, untuk itu hukum dengan tegas memposisikan diri untuk melindungi hak-hak Pembantah selaku pembeli yang beritikad baik.

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 3. Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: o 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.
 3. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Hal 55 dari 62 Putusan Nomor 19/Pdt.BTH/2023/PN Sby.
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. 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.

Menimbang, bahwa dengan didasarkan adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor: 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbantah I, sehingga Pembantah telah menaruh kepercayaan bahwa benar objek sengketa adalah milik Turut Terbantah I, dan dikuasainya Objek Sengketa oleh Turut Terbantah I tersebut tanpa gangguan dari pihak mana pun, dan jual beli pengalihan hak tersebut dilakukan dihadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya, dengan demikian maka jual beli yang dilakukan oleh Pembantah dengan Turut Terbantah dilandasi itikad baik, maka Pembantah dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, karenanya petitum angka 3 adalah berdasar hukum, untuk itu patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan angka 3 telah dikabulkan, selanjutnya terhadap petitum angka 4, yang meminta agar Majelis Hakim : "Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya", adalah beralasan hukum, oleh karena Pembantah telah membayar lunas kepada Turut Terbantah I (vide bukti P-6), dan objek sengketa telah dalam penguasaan Pembantah, karenanya terhadap petitum angka 4 tersebut patut dikabulkan".

59. Bahwa pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut berpendapat bahwa Pemohon Kasasi dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan alasan sebagai berikut:

- a. Ada perjanjian jual beli berupa pengalihan hak sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak, dimana di dalamnya disebutkan Turut Termohon Kasasi I adalah pemilik objek sengketa dan hal ini juga sesuai dengan Bukti P-8 dan Bukti P-9;
- b. Objek Sengketa telah berstatus *Clean and Clear* berdasarkan Bukti P-16 dan Bukti P-17;

- c. Kutipan *Register Letter C* Kelurahan Asemrowo tanggal 09 September 2016 (*Vide-Bukti P-14*) serta adanya Berita Acara Eksekusi Pengosongan tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Termohon Kasasi I, dengan demikian Pemohon Kasasi harus dipandang telah melakukan kehati-hatian dalam membeli objek sengketa;
- d. Bahwa dikemudian hari terdapat Putusan Peninjauan Kembali ke-2 yang mengubah putusan terdahulu, maka sesuai dengan Yurisprudensi No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 disebutkan: *"Jual beli Tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu"*, dengan adanya Putusan No. 273 PK/Pdt/2011 yang dibatalkan dengan Putusan PK 2 No. 709 PK/Pdt/2020 yang memenangkan Termohon Kasasi, dalam hal ini Pemohon Kasasi sebagai pihak pembeli yang beritikad baik tentu menjadi pihak yang dirugikan, untuk itu hukum dengan tegas memosisikan diri untuk melindungi hak-hak Pemohon Kasasi selaku pembeli yang beritikad baik;
- e. Pertimbangan hakim sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;
- f. Dengan didasarkan adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Asemrowo Nomor: 593/150/436.10.134/2016 tanggal 22 September 2016, Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan tanggal 7 September 2015, dimana telah terbukti bahwa penguasaan atas Objek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Termohon Kasasi I, sehingga Pemohon Kasasi telah menaruh kepercayaan bahwa benar objek sengketa adalah milik Turut Termohon Kasasi I, dan dikuasainya objek sengketa oleh Turut Termohon Kasasi I tersebut tanpa gangguan dari pihak mana pun, dan jual beli pengalihan hak tersebut dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT Kota Surabaya, dengan demikian maka jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I dilandasi itikad baik, maka Pemohon Kasasi dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

- 60. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas telah sesuai dengan hukum dan sesuai dengan keterangan ahli Dr. Ghansam Anand, S.H., MKn., yang menerangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa ahli menerangkan kriteria pembeli yang beritikad baik berdasarkan SEMA No. 4 tahun 2016 adalah pembelian tanah adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang, serta pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.
 - b. Bahwa ahli menerangkan ketika pembeli sudah membeli suatu objek hak atas tanah dimana sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena didasarkan pada adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan eksekusi.
 - c. Bahwa ahli menerangkan pembeli (*in casu* Pemohon Kasasi) sudah melakukan kehati-hatian karena sudah melihat adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, putusan eksekusi, berita acara eksekusi, serta riwayat tanah kemudian didukung dengan surat penguasaan dari penjual.
61. Bahwa sangat beralasan hukum seluruh dalil Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat melihat dan mempelajari keseluruhan pokok perkara beserta fakta persidangan dengan baik dan benar agar dapat memberikan pertimbangan yang tidak keliru dan salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangannya pada Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding.
62. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, telah terbukti dengan jelas Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik dan bukan merupakan suatu pembantah yang tidak benar sebagaimana dituduhkan oleh Termohon Kasasi dan Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karenanya Pemohon Kasasi berhak mendapatkan perlindungan hukum atas adanya sengketa terhadap objek tanah tersebut serta Termohon Kasasi tidak memiliki hak meminta ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi, melainkan seharusnya Termohon Kasasi menuntut dan/atau meminta ganti kerugian kepada Turut Termohon Kasasi I. Untuk itu Mohon kepada Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia agar dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya.
- IV. PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING HARUS DIBATALKAN DAN MENGUATKAN PUTUSAN TINGKAT PERTAMA

21

63. Bahwa, berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut di atas jelas Putusan Tingkat Banding tidak obyektif, berat sebelah, tidak adil, keliru, tidak mempertimbangkan dan mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada (*onvoldoende gemotiveerd*), serta salah dalam menerapkan hukum yang berlaku. Dengan demikian jelas Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding harus dibatalkan. Hal ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 184 ayat (1) H.L.R. yang berbunyi:

"Keputusan harus berisi keterangan ringkas, tetapi yang jelas gugatan dan jawaban, serta dasar alasan-alasan keputusan itu. Begitu juga keterangan, yang dimaksud pada ayat keempat Pasal 7 Reglemen tentang aturan Hakim Mahkamah serta kebijaksanaan Kehakiman di Indonesia".

64. Bahwa, dengan demikian, jelas setiap putusan yang tidak disertai pertimbangan-pertimbangan yang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*) mengakibatkan batalnya suatu putusan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 25 November 1974 No. M.A./Pemb.1154/74 yang menyatakan bahwa putusan yang tidak disertai oleh pertimbangan atau alasan yang jelas dikehendaki oleh undang-undang dapat menimbulkan suatu kelalaian dalam acara (*Vormverzuim*). Berikut kutipannya:

*"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*Vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan".*

65. Bahwa, hal tersebut di atas kembali diperkuat oleh salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970 yang intinya menyatakan keharusan untuk meninjau kembali suatu putusan yang pertimbangannya kurang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*).

66. Bahwa, hal di atas kembali dipertegas oleh ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 212 K/Sip/1953 tertanggal 9 Nopember 1955 yang menyatakan:

"Putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan karena keberatan-keberatan dari Pembanding sama sekali tidak diperhatikan."

67. Bahwa, selain hal tersebut di atas kembali diperkuat menurut ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 tertanggal 1 September 1971 yang berbunyi:

"Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang harus dibatalkan".

Berdasarkan keberatan-keberatan dan alasan-alasan yang diuraikan Pemohon Kasasi di atas, Pemohon Kasasi dengan ini memohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia c.q Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar berkenan menerima Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini, untuk kemudian memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya (Putusan Tingkat Banding) Nomor: 606/PDT/2023/PT.Sby jo 19/Pdt.BTH/2023/PN.Sby tanggal 2 Oktober 2023;
3. Mengadili sendiri serta memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah Eksekusi adalah Pembantah yang Baik dan Benar;
3. Menyatakan Pembantah sebagai Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya;
5. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni sebidang tanah seluas 25.000 M2 (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjungsari Nomor 73 - 75, Asemrowo, Kota Surabaya;
6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, berikut dengan penetapan-penetapan lanjutannya;
7. Menyatakan *Relius Panggilan (Aanmaning)* No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/ Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No.

32/Pdt/2008/PT Sby Jo. No. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021 tidak berkekuatan hukum;

8. Menghukum Terbantah dan Para Turut Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Peninjauan Kembali;
10. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini baik dalam tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi.

atau;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Memori Kasasi ini kami sampaikan.

Hormat kami,

Kuasa Hukum Pemohon Kasasi

KANTOR HUKUM JUNAIDI TIRTANATA & CO.



ALFON MUBARAK, S.H., M.M



MUHTAR YOGASARA, S.H., M.H.



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



ANTONIUS YOUNGKY ADRIANTO
JARMAN, S.H.