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

RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI KASASI
(SURAT TERCATAT)
No.141/Akte.Pdt.Kasasi/2026/PN.SBY
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby jo Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY.

Saya **Kariadi Budi Iswanto, SH** selaku Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

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

Bahwa memori kasasi tertanggal **21 September 2026,** diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 Agustus 2026 Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY jo Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby** oleh:

Nama	:	**RIFANI FAUZI S.H.,** Dkk Advokat dan Konsultan Hukum pada **"Rifani fauzi S.H & Rekan"**
Alamat	:	Jalan Babadan Rukun II No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur
Selaku	:	Kuasa dari **JERRY OLIMAN**
Sebagai	:	**PEMOHON KASASI semula PENGGUGAT ;**

Dalam perkara antara :

Jerry Oliman sebagai **Pemohon Kasasi;**

Lawan

John Ranhaten Limanto sebagai **Termohon Kasasi;**

dan

Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai **Para Turut Termohon Kasasi;**

Kepada pihak dimaksud dijelaskan akan haknya bahwa ia dapat memberikan jawaban terhadap memori tersebut yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan Undang-Undang;

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

Surabaya, 22 September 2026
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH
NIP. 19750401 201212 1 007

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

KANTOR HUKUM
RIFANI FAUZI, SH. & REKAN
ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM
Jl. Babadan Rukun II No.17 Surabaya. HP : 081 3333 13350 HP: 081515149120 E-mail: rifanipengacara@gmail.com

MEMORI KASASI

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA
NO.667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026

Jo.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara :

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMOHON KASASI**

M E L A W A N

- JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagai .....TERMOHON KASASI
- Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagai TURUT TERMOHON KASASI I
- Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagai .....TURUT TERMOHON KASASI II
- Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai ..... TURUT TERMOHON KASASI III.

Surabaya, 21 September 2026

Kepada Yth,
Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl.Medan Merdeka Utara No.9 – 13
Di –
JAKARTA

Melalui :
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuno No.16-18
Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H
   Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968
   Jenis kelamin : Laki-Laki
   Agama : Islam
   Alamat : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya
   Pekerjaan : Advokad
   Status kawin : Sudah Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 96.10491
   Berlaku KTA : Hingga 31 Desember 2027
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : Surabaya, 19 Mei 1997
   JenisKelamin : Laki-laki
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 2 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum ***"RIFANI FAUZI SH & REKAN"***, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronika (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 31 Agustus 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama : JERRY OLIMAN
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 24 Juli 1966
Umur : 60 Tahun

Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

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

Bahwa PEMOHON KASASI pada hari Rabu, Tanggal 09 September 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan Kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN KASASI SECARA (E.Court) No. 141/Akta.Pdt.Kasasi/2026/PN.SbY No. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby, sehingga permohonan kasasi ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan Kasasi yang sah.

Dengan ini PEMOHON KASASI menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 AGUSTUS 2026**, Nomor **667/PDT/2026/PT.SBY**, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah*
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby tanggal 22 Juni 2026 yang dimohonkan banding;tersebut*
- *Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

Demikian pula PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasi ini menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

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

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

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi , adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

I. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM MENGENAI HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

- **Bahwa Pemohon Kasasi dalam megajukan upaya hukum Kasasi ke mahkamah Agung Republik Indonesia adalah berdasarkan Pasal 30 ayat (b) UU No.14 Tahun 1985, yanga menyatakan, dalam hal Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.**
- Bahwa dalam bukunya "Hukum Acara perdata" mantan Hakim Agung M Yahya Harahap S.H., mengatakan Putusan Mahkamah Agung No.1860 K/PDT/1984 memuat kaidah hukum putusan disebut ***onvoldoende gemotiveerd*** kalau hakim tidak mempetimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan. Dan dikatakan oleh M. Yahya Harahap SH., bahwa ***onvoldoende gemotiveerd*** adalah **masalah yuridis, konsekuensinya putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan ditingkat banding, demikian seterusnya ke Mahkamah Agung.**
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Judec facty telah salah menerapkan atau melangar hukum mengenai hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam memeriksa perkara a quo secara keseluruhan.
- Bahwa hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesapakat awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), **dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah,**

melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Kasasi tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para Turut Terlawan Kasasi

- **Bahwa dengan demikian berdasarkan hukum Termohon Kasasi bukan pemilik obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB)**
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :

    1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
    2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarakan ke Kantor Pertanahan**
    3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**

- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada** Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.

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

  - benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan

- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

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

- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara a quo, sehingga telah salah menerapkan hukum mengenai PPJB atau Akta Pengikatan Jual Beli yang di miliki Termohon Kasasi**

- Bahwa dalam perkara a quo Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby yang berkaitan erat dengan Putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, dimana, menurut Pemohon Kasasi penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

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

Bahwa dalam Amar Putusan Peninjaukan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : *"...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,...".*

sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*

Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung **kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK,**

sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya_penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo,

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :

  "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".

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

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

- **Bahwa dengan demikian memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.**

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

"Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

II. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM PERATURAN DAERAH (PERDA) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH YANG DITERBITKAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

   Bahwa berdasarkan hukum seharusnya untuk sengketa tanah di Surabaya yang dikenal dengan Surat Ijo, dimana dimana Obyek sengketa a quo alas haknya Izin Pemakaian Tanah, seharusnya menggunakan Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

   Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 89 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), **haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN**

TANAH, dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian berdasarkan hukum dapat dinyatakan ada **kesalahan menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013, Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, tersebut **karena tidak menggunakan Dasar Hukum** PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

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

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

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

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, dapat dibuktikan untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak *yang memerlukan atau senyata-nyata menguasai secara fisik* Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga dapat dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, merupakan pihak yang senyata-nyata

menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

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

(IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.

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

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

   Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

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

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

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

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

dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :
   "Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

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

Maka setelah Pemilik IPT yaitu almarhum Aseng meninggal dunia, secara hukum dapat dinyatakan tanah Obyek Sengketa kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya.
Untuk mendapat IPT tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

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

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

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

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

   Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan adalah pihak yang senyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, **maka berdasakan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pemohon Kasasi yang senyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahaun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah).** Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Pelawan adalah mengontrak yang kemudian membeli

dengan cara Angsuran, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum Pemohon Kasasi dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

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

   a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

   Ayat (2)

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

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

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

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

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

    Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda

Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

Ayat (2)

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

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

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

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

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara a quo dapat dinyatakan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby, adalah benar karena tidak sesuai hukum dan Judec factie telah salah menerpakan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu melanggar dan tidak menerapkan Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3

Tahun 2016 tentang Izin Penggugaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

III. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT.

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada dilakukannnya Pemeriksaan Setempat (PS) dimana merupakan suatu kegiatan pemindahan tempat sidang pengadilan secara langsung ke Lokasi obyek sengketa oleh Majelis Hakim. Tujuannya agar Hakim dapat melihat, mengetahui dan memastikan secara jelas mengenai letak, luas, batas-batas, kuantitas serta situasi nyata dari obyek sengketa.

2. Bahwa dengan adanya Pemeriksaan Setempat tentunya untuk mencegah Putusan yang tidak dapat di eksekusi. Berdasarkan SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk obyek sengketa berupa barang tidak bergerak, pemeriksaan setempat (PS) sangat krusial dan wajib dilakukan agar diktum putusan tidak keliru atau non-executable (tidak bisa dieksekusi).

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

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

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

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

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

Dengan demikian berdasarkan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum, karena tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat. Sehingga dengan demikian Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dilaksanakan (Non EXECUTABLE).

Bahwa berdasarkan hukum, Judec facty sebagaimana maksud pasal 30 Undang-Undang No.14 TAHUN 1985 Tentang Mahkamah Agung, telah salah menerapkan hukum dan selanjutnya Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini berdasarkan pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini.

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

"Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

Bahwa selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa berdasarkan Memori Kasasi ini, dalam perkara a quo telah terjadi penerapan hukum yang tidak benar atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melanggar hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dan melanggar hukum **SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT, serta Tanah Obyek Sengketa telah kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya, sehingga** Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026, yang dimohonkan Kasasi

Mengadili sendiri :

- Mengabulkan Kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menyatakan tidak sah Akta No.04 tanggal 3 Pebruari 2010 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara Terlawan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III.
- Menyatakan Termohon Kasasi/Terlawan bukan pemilik yang sah atas bangunan rumah atau Ruko diatas Tanah Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya seluas 100 M^2 yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/010, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.
- Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).
- Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara.

atau :

- Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Demikian Memori Kasasi ini kami sampaikan, untuk kiranya dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memberikan putusan yang sesuai rasa kebenaran dan keadilan. Atas perhatian dan perkenannya kami sampaikan Terimakasih

Hormat kami

Kuasa Pemohon Kasasi,

RIFANI FAUZI, S.H.

MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.

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

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

RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI KASASI
(SURAT TERCATAT)
No.141/Akte.Pdt.Kasasi/2026/PN.SBY
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby jo Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY.

Saya **Kariadi Budi Iswanto, SH** selaku Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

N a m a	:	**Nyonya Tengku Noorina Sari**
Alamat	:	Jalan Ngagel Wasana V No.40 RT 005 RW 002, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Guebeng, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 470/423/436.9.8.2/2025 tanggal 3 Nopember 2025, tidak diketahui keberadaannya dan tidak tercatat dalam kependudukan di RT.05 RW.002 Kelurahan Baratajaya
Sebagai	:	**TURUT TERMOHON KASASI – III semula Turut Terbanding III/Turut Terbantah III;**

Bahwa memori kasasi tertanggal **21 September 2026,** diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 Agustus 2026 Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY jo Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby** oleh:

Nama	:	**RIFANI FAUZI S.H.,** Dkk Advokat dan Konsultan Hukum pada **"Rifani fauzi S.H & Rekan"**
Alamat	:	Jalan Babadan Rukun II No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur
Selaku	:	Kuasa dari **JERRY OLIMAN**
Sebagai	:	**PEMOHON KASASI semula PENGGUGAT ;**

Dalam perkara antara :

Jerry Oliman sebagai **Pemohon Kasasi;**
Lawan
John Ranhaten Limanto sebagai **Termohon Kasasi;**
dan
Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai **Para Turut Termohon Kasasi;**

Kepada pihak dimaksud dijelaskan akan haknya bahwa ia dapat memberikan jawaban terhadap memori tersebut yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan Undang-Undang;

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

Surabaya, 22 September 2026
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH
NIP. 19750401 201212 1 007

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

KANTOR HUKUM
RIFANI FAUZI, SH. & REKAN
ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM
Jl. Babadan Rukun II No.17 Surabaya. HP : 081 3333 13350 HP: 081515149120 E-mail: rifanipengacara@gmail.com

MEMORI KASASI

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA
NO.667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026

Jo.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara :

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMOHON KASASI**

MELAWAN

- JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagai .....TERMOHON KASASI
- Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagai TURUT TERMOHON KASASI I
- Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagai .....TURUT TERMOHON KASASI II
- Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai ..... TURUT TERMOHON KASASI III.

Surabaya, 21 September 2026

Kepada Yth,
Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl.Medan Merdeka Utara No.9 – 13
Di –
JAKARTA

Melalui :
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuno No.16-18
Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H
   Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968
   Jenis kelamin : Laki-Laki
   Agama : Islam
   Alamat : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya
   Pekerjaan : Advokad
   Status kawin : Sudah Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 96.10491
   Berlaku KTA : Hingga 31 Desember 2027
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : Surabaya, 19 Mei 1997
   JenisKelamin : Laki-laki
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 2 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum ***"RIFANI FAUZI SH & REKAN"***, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronika (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 31 Agustus 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama : JERRY OLIMAN
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 24 Juli 1966
Umur : 60 Tahun

Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

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

Bahwa PEMOHON KASASI pada hari Rabu, Tanggal 09 September 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan Kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN KASASI SECARA (E.Court) No. 141/Akta.Pdt.Kasasi/2026/PN.SbY No. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby, sehingga permohonan kasasi ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan Kasasi yang sah.

Dengan ini PEMOHON KASASI menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 AGUSTUS 2026, Nomor 667/PDT/2026/PT.SBY**, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah*
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby tanggal 22 Juni 2026 yang dimohonkan banding;tersebut*
- *Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

Demikian pula PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasi ini menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

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

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

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi , adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

I. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM MENGENAI HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

- **Bahwa Pemohon Kasasi dalam megajukan upaya hukum Kasasi ke mahkamah Agung Republik Indonesia adalah berdasarkan Pasal 30 ayat (b) UU No.14 Tahun 1985, yanga menyatakan, dalam hal Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.**
- Bahwa dalam bukunya "Hukum Acara perdata" mantan Hakim Agung M Yahya Harahap S.H., mengatakan Putusan Mahkamah Agung No.1860 K/PDT/1984 memuat kaidah hukum putusan disebut ***onvoldoende gemotiveerd*** kalau hakim tidak mempetimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan. Dan dikatakan oleh M. Yahya Harahap SH., bahwa ***onvoldoende gemotiveerd*** adalah **masalah yuridis, konsekuensinya putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan ditingkat banding, demikian seterusnya ke Mahkamah Agung.**
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Judec facty telah salah menerapkan atau melangar hukum mengenai hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam memeriksa perkara a quo secara keseluruhan.
- Bahwa hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesapakat awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), **dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah,**

melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Kasasi tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para Turut Terlawan Kasasi

- **Bahwa dengan demikian berdasarkan hukum Termohon Kasasi bukan pemilik obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB)**
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :

    1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
    2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarakan ke Kantor Pertanahan**
    3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**

- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada** Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.

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

  - benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan

- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

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

- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara a quo, sehingga telah salah menerapkan hukum mengenai PPJB atau Akta Pengikatan Jual Beli yang di miliki Termohon Kasasi**

- Bahwa dalam perkara a quo Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby yang berkaitan erat dengan Putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, dimana, menurut Pemohon Kasasi penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

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

Bahwa dalam Amar Putusan Peninjaukan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : *"...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,..."*.

sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*

Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung **kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK,**

sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya_penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo,

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :

  "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".

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

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

- **Bahwa dengan demikian memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.**

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

"Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

II. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM PERATURAN DAERAH (PERDA) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH YANG DITERBITKAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

   Bahwa berdasarkan hukum seharusnya untuk sengketa tanah di Surabaya yang dikenal dengan Surat Ijo, dimana dimana Obyek sengketa a quo alas haknya Izin Pemakaian Tanah, seharusnya menggunakan Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

   Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), **haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN**

TANAH, dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian berdasarkan hukum dapat dinyatakan ada **kesalahan menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013, Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, tersebut **karena tidak menggunakan Dasar Hukum** PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

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

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

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

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, dapat dibuktikan untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak *yang memerlukan atau senyata-nyata menguasai secara fisik* Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga dapat dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, merupakan pihak yang senyata-nyata

menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

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

(IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.

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

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

   Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

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

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

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

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

dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :
   "Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

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

Maka setelah Pemilik IPT yaitu almarhum Aseng meninggal dunia, secara hukum dapat dinyatakan tanah Obyek Sengketa kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya.
Untuk mendapat IPT tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

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

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

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

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

   Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan adalah pihak yang senyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, **maka berdasakan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pemohon Kasasi yang senyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahaun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah).** Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Pelawan adalah mengontrak yang kemudian membeli

dengan cara Angsuran, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum Pemohon Kasasi dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

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

   a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

   Ayat (2)

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

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

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

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

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

    Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda

Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

Ayat (2)

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

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

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

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

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara a quo dapat dinyatakan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby, adalah benar karena tidak sesuai hukum dan Judec factie telah salah menerpakan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu melanggar dan tidak menerapkan Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3

Tahun 2016 tentang Izin Penggugaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

III. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM - SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT.

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada dilakukannnya Pemeriksaan Setempat (PS) dimana merupakan suatu kegiatan pemindahan tempat sidang pengadilan secara langsung ke Lokasi obyek sengketa oleh Majelis Hakim. Tujuannya agar Hakim dapat melihat, mengetahui dan memastikan secara jelas mengenai letak, luas, batas-batas, kuantitas serta situasi nyata dari obyek sengketa.

2. Bahwa dengan adanya Pemeriksaan Setempat tentunya untuk mencegah Putusan yang tidak dapat di eksekusi. Berdasarkan SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk obyek sengketa berupa barang tidak bergerak, pemeriksaan setempat (PS) sangat krusial dan wajib dilakukan agar diktum putusan tidak keliru atau non-executable (tidak bisa dieksekusi).

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

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

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

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

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

Dengan demikian berdasarkan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum, karena tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat. Sehingga dengan demikian Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dilaksanakan (Non EXECUTABLE).

Bahwa berdasarkan hukum, Judec facty sebagaimana maksud pasal 30 Undang-Undang No.14 TAHUN 1985 Tentang Mahkamah Agung, telah salah menerapkan hukum dan selanjutnya Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini berdasarkan pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini.

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

*"**Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama**".*

Bahwa selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa berdasarkan Memori Kasasi ini, dalam perkara a quo telah terjadi penerapan hukum yang tidak benar atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melanggar hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dan melanggar hukum **SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT**, serta **Tanah Obyek Sengketa telah kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya, sehingga** Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026, yang dimohonkan Kasasi

Mengadili sendiri :

- Mengabulkan Kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menyatakan tidak sah Akta No.04 tanggal 3 Pebruari 2010 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara Terlawan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III.
- Menyatakan Termohon Kasasi/Terlawan bukan pemilik yang sah atas bangunan rumah atau Ruko diatas Tanah Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya seluas 100 M^2 yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/010, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.
- Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).
- Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara.

atau :

- Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Demikian Memori Kasasi ini kami sampaikan, untuk kiranya dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memberikan putusan yang sesuai rasa kebenaran dan keadilan. Atas perhatian dan perkenannya kami sampaikan Terimakasih

Hormat kami

Kuasa Pemohon Kasasi,

RIFANI FAUZI, S.H.

MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.

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

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

RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI KASASI
(SURAT TERCATAT)
No.141/Akte.Pdt.Kasasi/2026/PN.SBY
Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby jo Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY.

Saya **Kariadi Budi Iswanto, SH** selaku Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya;

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

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

Bahwa memori kasasi tertanggal **21 September 2026,** diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 Agustus 2026 Nomor : 667/PDT/2026/PT SBY jo Nomor. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby** oleh:

Nama	:	**RIFANI FAUZI S.H.,** Dkk Advokat dan Konsultan Hukum pada **"Rifani fauzi S.H & Rekan"**
Alamat	:	Jalan Babadan Rukun II No.17 Surabaya, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur
Selaku	:	Kuasa dari **JERRY OLIMAN**
Sebagai	:	**PEMOHON KASASI semula PENGGUGAT ;**

Dalam perkara antara :

Jerry Oliman sebagai **Pemohon Kasasi;**

Lawan

John Ranhaten Limanto sebagai **Termohon Kasasi;**

dan

Pik Indah Wati Gunawan, Dkk. sebagai **Para Turut Termohon Kasasi;**

Kepada pihak dimaksud dijelaskan akan haknya bahwa ia dapat memberikan jawaban terhadap memori tersebut yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, dalam tenggang waktu sebagaimana telah ditentukan Undang-Undang;

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

Surabaya, 22 September 2026
Jurusita Pengganti,

Kariadi Budi Iswanto, SH
NIP. 19750401 201212 1 007

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

KANTOR HUKUM
RIFANI FAUZI, SH. & REKAN
ADVOKAT – KONSULTAN HUKUM
Jl. Babadan Rukun II No.17 Surabaya. HP : 081 3333 13350 HP: 081515149120 E-mail: rifanipengacara@gmail.com

MEMORI KASASI

Dari :

JERRY OLIMAN

Keberatan Terhadap

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA
NO.667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026

Jo.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NO. 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026

Perkara Antara :

- **JERRY OLIMAN, sebagai..... PEMOHON KASASI**

MELAWAN

- JOHN RANHARTEN LIMANTO, sebagai .....TERMOHON KASASI
- Nyonya Janda PIK INDAH WATI GUNAWAN, sebagai TURUT TERMOHON KASASI I
- Nyonya TENGKU HANDAYANI, sebagai .....TURUT TERMOHON KASASI II
- Nyonya TENGKU NOORINA SARI, sebagai ..... TURUT TERMOHON KASASI III.

Surabaya, 21 September 2026

Kepada Yth,
Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl.Medan Merdeka Utara No.9 – 13
Di –
JAKARTA

Melalui :
Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Raya Arjuno No.16-18
Surabaya

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : RIFANI FAUZI S.H
   Tempat/Tgl lahir : Banjarmasin, 27 November 1968
   Jenis kelamin : Laki-Laki
   Agama : Islam
   Alamat : Jalan Babadan Rukun II No 17 Surabaya
   Pekerjaan : Advokad
   Status kawin : Sudah Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 96.10491
   Berlaku KTA : Hingga 31 Desember 2027
2. Nama : MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : Surabaya, 19 Mei 1997
   JenisKelamin : Laki-laki
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Jl.Bandar Gg.IV Belakang No.39C RT.03 RW.03, Sepanjang, Taman, Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 22.1065, Berlaku Hingga 31 Desember 2026
3. Nama : M. SANDY YULIANTO, S.H., M.H.
   Tempat/Tgl.Lahir : SIDOARJO, 28 AGUSTUS 1996
   Agama : Islam
   Warga Negara : Indonesia
   Alamat : Sambibulu Rt.003/Rw.001, Taman , Kab.Sidoarjo
   Pekerjaan : Advokat
   Status Kawin : Belum Menikah
   Pendidikan : Strata 2 Ilmu Hukum
   Nomor KTA : 24.02258, Berlaku Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum ***"RIFANI FAUZI SH & REKAN"***, berkedudukan di Jalan Babadan Rukun II No.17 Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dan dengan alamat Elektronika (E-Court) : rifanipengacara@gmail.com, serta HP Nomor 081333313350, selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, bertindak baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 31 Agustus 2026 (terlampir dalam berkas), bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama : JERRY OLIMAN
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 24 Juli 1966
Umur : 60 Tahun

Jenis kelamin	: Laki-laki
Agama	: Katholik
Warga Negara	: Indonesia
Status	: Kawin
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Alamat	: Wonorejo Permai Selatan 2/7 CC-139 RT.007 RW.006 Kel. Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya
KTP/NIK	: 3515182407660003

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

Bahwa PEMOHON KASASI pada hari Rabu, Tanggal 09 September 2026, telah menyatakan permohonan untuk pemeriksaan Kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Aplikasi E-Court sebagaimana tersebut dalam AKTA PERMOHONAN KASASI SECARA (E.Court) No. 141/Akta.Pdt.Kasasi/2026/PN.SbY No. 1303/Pdt.Bth/2025/PN Sby, sehingga permohonan kasasi ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan Kasasi yang sah.

Dengan ini PEMOHON KASASI menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal **27 AGUSTUS 2026**, Nomor **667/PDT/2026/PT.SBY**, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah*
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby tanggal 22 Juni 2026 yang dimohonkan banding;tersebut*
- *Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

Demikian pula PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasi ini menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2026, Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

Dalam Pokok Perkara:

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

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

Adapun alasan dan dasar hukum diajukannya Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi , adalah sebagaimana terurai sebagai berikut:

I. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM MENGENAI HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

- **Bahwa Pemohon Kasasi dalam megajukan upaya hukum Kasasi ke mahkamah Agung Republik Indonesia adalah berdasarkan Pasal 30 ayat (b) UU No.14 Tahun 1985, yanga menyatakan, dalam hal Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.**
- Bahwa dalam bukunya "Hukum Acara perdata" mantan Hakim Agung M Yahya Harahap S.H., mengatakan Putusan Mahkamah Agung No.1860 K/PDT/1984 memuat kaidah hukum putusan disebut ***onvoldoende gemotiveerd*** kalau hakim tidak mempetimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan. Dan dikatakan oleh M. Yahya Harahap SH., bahwa ***onvoldoende gemotiveerd*** adalah **masalah yuridis, konsekuensinya putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan ditingkat banding, demikian seterusnya ke Mahkamah Agung.**
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Judec facty telah salah menerapkan atau melangar hukum mengenai hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam memeriksa perkara a quo secara keseluruhan.
- Bahwa hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesapakat awal antara penjual dan pembeli untuk jual beli tanah/bangunan yang belum dapat dilakukan transaksi AJB (Akta Jual Beli), **dimana berdasarkan hukum dalam perkara a quo, Akta Pengikatan Jual beli No.04 tertanggal 3 Februari tahun 2010 yang dipegang oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan bukan bukti peralihan hak atas tanah,**

melainkan hanya janji untuk melakukan transaksi jual beli, dimana faktanya Termohon Kasasi tidak melakukan jual beli (AJB) dengan Para Turut Terlawan Kasasi

- **Bahwa dengan demikian berdasarkan hukum Termohon Kasasi bukan pemilik obyek sengketa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB)**
- Bahwa dalam Putusan Mahakamah Agung (MA) No.3753 K/Pdt/2020, telah menampilkan Kaidah Hukum, bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan Obyek perjanjian dari pemiliknya. Hakim Kasasi menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
- Bahwa terdapat kasus serupa dengan Putusan dalam Putusan Mahkamah Agung MA No.3753 K/Pdt/2020 yang terjadi di Sleman melalui Putusan No.170/Pdt.G/2025/PN.Smn. Majelis Hakim mempertimbangkan kaidah hukum Putusan MA No.3753 K/Pdt/2020 secara eksplisit sebagai berikut :

    1. **PPJB bersifat obligatoir, hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk membuat AJB, sehingga tidak mengalihkan hak milik atas tanah**
    2. **Peralihan hak atas tanah baru terjadi secara hukum jika sudah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat(1) PP 24 Tahun 1997 dan didaftarakan ke Kantor Pertanahan**
    3. **Pembeli yang hanya memegang PPJB lunas, tidak memiliki hak kebendaan atas tanah. Jika penjual menjual lagi ke pihak ketiga dengan AJB yang sah, maka pembeli PPJB hanya memiliki hak menuntut Ganti rugi secara perdata kepada penjual.**

- **Bahwa berkaitan dengan perkara a quo peralihan hak atas tanah harus tunduk pada** Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, yang mana hal ini masuk dalam otonomi daerah.

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

  - benar-benar menguasai fisik tanah, berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 dan

- adanya terlebih dahulu persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016.

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

- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak teliti dan **tidak cukup pertimbangannya (Onvoldoende gemotiveerd) dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara a quo, sehingga telah salah menerapkan hukum mengenai PPJB atau Akta Pengikatan Jual Beli yang di miliki Termohon Kasasi**

- Bahwa dalam perkara a quo Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby yang berkaitan erat dengan Putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, dimana, menurut Pemohon Kasasi penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby tersebut didasarkan pada hasil resume yang tidak teliti dan cenderung gegabah terhadap putusan No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019 tersebut.

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

Bahwa dalam Amar Putusan Peninjaukan Kembali (PK) Nomor : 301 PK/Pdt/2019 (Bukti Plw-5), pada point 2 yang berbunyi : *"...terhadap hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat IV Konvensi,..."*.

sedangkan pada point 3 berbunyi : *"Menyatakan secara hukum yang sah atas obyek berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya..."*

Bahwa dengan demikian putusan Peninjauan Kembali Nomor : 301 PK/Pdt/2019 mengandung **kesalahan yang fatal karena pertimbangan dan putusan Peninjauan Kembali (PK) tersebut oleh Hakim Agung PK,**

sudah dianggap tanah Obyek Sengketa menjadi milik Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal masih PPJB atas bangunan bukan atas tanahnya, maka selanjutnya_penerbitan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, mengandung cacat hukum, dimana tidak secara cermat dan tidak teliti mengenai persoalan kepilikaan Obyek Sengketa dalam perkara a quo.

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didefinisikan oleh Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 11 yang berbunyi sebagai berikut :

  "Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris".

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

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

- **Bahwa dengan demikian memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.**

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

"Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

II. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM PERATURAN DAERAH (PERDA) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH YANG DITERBITKAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada pertimbangan-pertimbangan hukum yang menggunakan dasar hukum Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai Peraturan khusus untuk Obyek Sengketa.

   Bahwa berdasarkan hukum seharusnya untuk sengketa tanah di Surabaya yang dikenal dengan Surat Ijo, dimana dimana Obyek sengketa a quo alas haknya Izin Pemakaian Tanah, seharusnya menggunakan Peraturan Daerah (Perda) NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH yang dikeluarkan Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

   Dengan demikian dapat dibuktikan persoalan Obyek Sengketa berupa Ruko Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/10 Surabaya (Bukti Plw-6), **haruslah berdasarkan dan mengikuti ketetapan Pemerintah Daerah Kota Surabaya NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN**

TANAH, dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan tanah serta sebagai bentuk pengendalian tanah yang dimiliki dan /atau dikuasai Pemerintah Daerah Kota Surabaya.

Dengan demikian berdasarkan hukum dapat dinyatakan ada **kesalahan menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013, Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019, tersebut **karena tidak menggunakan Dasar Hukum** PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH.

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

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

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

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 3 (1) dan penjelasan Perda No. 3 Tahun 2016 tersebut, dapat dibuktikan untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah adalah pihak *yang memerlukan atau senyata-nyata menguasai secara fisik* Tanah milik Pemerintah Kota Surabaya Tersebut, sehingga dapat dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam Bukti Plw-1, dan Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, merupakan pihak yang senyata-nyata

menguasai fisik tanah dan bangunan Obyek Sengketa, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan berdasarkan hukum diutamakan dapat mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Pemilik Tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

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

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

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

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

(IPT) telah berakhir karena pemilik IPT (Tengku Aseng) meninggal dunia dan ahli warisnya tidak meneruskan IPT.

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

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

   Dalam Pasal 11 ayat (1) menyebutkan :

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

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

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

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

dijalankan (non-executable) adalah Perubahan status tanah menjadi milik negara.

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

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

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

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

   Berdasarkan Pasal 9 Ayat (2) Perda No.3 Tahun 2016, menyebutkan :
   "Pemegang IPT yang mengajukan permohonan pengalihan IPT karena sebab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan pengalihan IPT dari Kepala Dinas".

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

Maka setelah Pemilik IPT yaitu almarhum Aseng meninggal dunia, secara hukum dapat dinyatakan tanah Obyek Sengketa kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya.
Untuk mendapat IPT tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, berdasarkan Perda No.3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah, haruslah :

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

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

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

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

   Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan adalah pihak yang senyata-nyata menguasai Obyek Sengketa, **maka berdasakan hukum Pasal 3 ayat (1) Peraturan Daerah NOMOR 3 TAHUN 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah (IPT), Pemohon Kasasi yang senyata-nyata menguasai tanah Obyek sengketa, merupakan pihak yang bisa mendapatkan Izin dari Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemilik tanah (vide Pasal 1 angka 6 Perda Kota Surabaya No.3 Tahaun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah).** Dengan adanya Bukti Plw-11 sampai dengan Bukti Plw-138, membuktikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Pelawan adalah mengontrak yang kemudian membeli

dengan cara Angsuran, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan merupakan pihak yang menguasai tanah Obyek Sengketa yang merupakan milik Pemkot Surabaya, sehingga berdasarkan hukum Pemohon Kasasi dapat dan berhak untuk mendapatkan Izin Pemakaian Tanah (IPT) berdasarkan Perda Kota Surabaya No.3 Tahun 2016.

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

   a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

   d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

   Ayat (2)

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

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

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

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

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

    Berdasarkan Bukti Plw-5 tersebut membuktikan adanya pembelian bangunan diatas tanah IPT oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Terlawan, padahal berdasarkan hukum Perda

Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Dalam Pasal 9 ayat (1), **Pengalihan IPT** disebabkan hal-hal sebagai berikut :

a. pewarisan bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

b. hibah bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

c. jual beli bangunan yang berdiri diatas tanah IPT;

d. lelang bangunan yang berdiri diatas tanah IPT.

Ayat (2)

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

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

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

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

Berdasarkan seluruh bukti dan dalil-dalil yang disampaikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara a quo dapat dinyatakan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby, adalah benar karena tidak sesuai hukum dan Judec factie telah salah menerpakan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu melanggar dan tidak menerapkan Perda No.3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah, karena tanah milik Pemerintah Kota Surabaya, dimana seharusnya dengan adanya otonomi Daerah dan kekhususan penggunaan tanah dan bangunan obyek sengketa maka harus menggunakan dasar hukum Perda No.3

Tahun 2016 tentang Izin Penggugaan Tanah. Sehingga dengan demikian terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara Perlawanan ini merupakan Pelawan yang benar.

III. JUDEC FACTY SALAH MENARAPKAN HUKUM ATAU MELANGGAR HUKUM SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT.

1. Bahwa dalam pemeriksaan Perkara No.782/Pdt.G/2012/PN.Sby Jo. 376/PDT/2013/PT.Sby Jo. No.1660 K/PDT/2014 Jo. No.301 PK/PDT/2019, yang kemudian terbitnya Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby, tidak ada dilakukannnya Pemeriksaan Setempat (PS) dimana merupakan suatu kegiatan pemindahan tempat sidang pengadilan secara langsung ke Lokasi obyek sengketa oleh Majelis Hakim. Tujuannya agar Hakim dapat melihat, mengetahui dan memastikan secara jelas mengenai letak, luas, batas-batas, kuantitas serta situasi nyata dari obyek sengketa.

2. Bahwa dengan adanya Pemeriksaan Setempat tentunya untuk mencegah Putusan yang tidak dapat di eksekusi. Berdasarkan SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk obyek sengketa berupa barang tidak bergerak, pemeriksaan setempat (PS) sangat krusial dan wajib dilakukan agar diktum putusan tidak keliru atau non-executable (tidak bisa dieksekusi).

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

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

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

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

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

Dengan demikian berdasarkan hukum, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 782/Pdt.G/2012/ PN.Sby tanggal 20 Maret 2013 (Bukti Plw-2), Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 376/Pdt./2013/ PT.Sby tanggal 19 September 2013 (Bukti Plw-3), Putusan MA Nomor : 1660 K/Pdt/2014 tanggal 19 Maret 2015 (Bukti Plw-4) dan Putusan PK Nomor : 301 PK/Pdt/2019 tanggal 23 Oktober 2019 (Bukti Plw-5), mengandung cacat hukum, karena tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat. Sehingga dengan demikian Penetapan Penetapan Eksekusi Nomor 32/Pdt.Eks/2025/PN.Sby yang dilawan oleh Pelawan, tidak dapat dilaksanakan (Non EXECUTABLE).

Bahwa berdasarkan hukum, Judec facty sebagaimana maksud pasal 30 Undang-Undang No.14 TAHUN 1985 Tentang Mahkamah Agung, telah salah menerapkan hukum dan selanjutnya Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini berdasarkan pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini.

Bahwa Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung berbunyi sebagai berikut :

"Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama".

Bahwa selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini, berdasarkan Pasal pasal 50 ayat (2) Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, dapat memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dengan memakai hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa berdasarkan Memori Kasasi ini, dalam perkara a quo telah terjadi penerapan hukum yang tidak benar atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melanggar hukum PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG IZIN PEMAKAIAN TANAH, dan melanggar hukum **SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO.7 TAHUN 2021 TENTANG PEMERIKSAAN SETEMPAT, serta Tanah Obyek Sengketa telah kembali menjadi milik Pemerintah Kota Surabaya, sehingga** Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN.Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 667/PDT/2026/PT.SBY Tanggal 27 Agustus 2026 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1303/Pdt.Bth/2025/PN.Sby Tanggal 22 Juni 2026, yang dimohonkan Kasasi

Mengadili sendiri :

- Mengabulkan Kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menyatakan tidak sah Akta No.04 tanggal 3 Pebruari 2010 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara Terlawan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III.
- Menyatakan Termohon Kasasi/Terlawan bukan pemilik yang sah atas bangunan rumah atau Ruko diatas Tanah Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya seluas 100 M^2 yang terletak di Jalan Bratang Jaya 59 Blok A/010, Kelurahan Barata Jaya, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.
- Menyatakan Penetapan Eksekusi No. 32/Pdt.EKS/2025/PN Sby dari Pengadilan Negeri Surabaya tidak dapat dilaksanakan (Non Executable).
- Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara.

atau :

- Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Demikian Memori Kasasi ini kami sampaikan, untuk kiranya dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memberikan putusan yang sesuai rasa kebenaran dan keadilan. Atas perhatian dan perkenannya kami sampaikan Terimakasih

Hormat kami
Kuasa Pemohon Kasasi,

RIFANI FAUZI, S.H.

MUHAMMAD RIFAHMI ,S.H.

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