



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM  
PENGADILAN TINGGI SURABAYA  
PENGADILAN NEGERI SURABAYA**

Jalan Raya Arjuno No. 16-18, Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, Jawa Timur 60251  
www.pn-surabayakota.go.id, mail@pn-surabayakota.go.id

**RELAAS PEMBERITAHUAN MEMERIKSA BERKAS PERKARA (INZAGE)  
(SURAT TERCATAT)**

Nomor. 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo nomor  
jo 147/PDT/2026/PT. SBY

Pada hari Selasa tanggal **28 April 2026** saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo 147/PDT/2026/PT. SBY;

**TELAH MEMBERITAHUKAN**

**Madjil Kusuma Wardani**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Asemrowo Kali No.5 Rt005 Rw002, Asem Rowo, Asem Rowo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya**, selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Kasasi I** ;

Supaya datang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas perkara Perdata Nomor 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo 147/PDT/2026/PT. SBY yang diajukan Kasasi, sebelum berkas tersebut dikirim ke Mahkamah Agung, Dalam perkara antara;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I Sebagai Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**Anis Darmawan, dkk Sebagai Para Termohon Kasasi, Para Turut Termohon Kasasi;**

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas panggilan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.



Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati

**Catatan:**

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



**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 KONTRA MEMORI KASASI  
(SURAT TERCATAT)**

Nomor. 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo nomor  
jo 147/PDT/2026/PT. SBY

Pada hari Selasa tanggal **28 April 2026** saya Ika Dini Novia Rahmawati Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Hakim Ketua dalam perkara perdata Nomor 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo 147/PDT/2026/PT. SBY;

**TELAH MEMBERITAHUKAN**

**Madjil Kusuma Wardani**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Asemrowo Kali No.5 Rt005 Rw002, Asem Rowo, Asem Rowo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya**, selanjutnya disebut sebagai ..... **Termohon Kasasi I** ;

Kontra Memori Kasasi yang diverifikasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. pada tanggal 20 April 2026 yang diajukan oleh Tito Suprianto, S.H, M.H *selaku kuasa dari*. ATHO' HELMO SAVERO terhadap Memori Kasasi Perkara Nomor : 94/Pdt.G/2025/PN Sby jo 147/PDT/2026/PT. SBY tanggal 11 Maret 2026 dalam perkara antara :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I Sebagai Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**Anis Darmawan, dkk Sebagai Para Termohon Kasasi, Para Turut Termohon Kasasi;**

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat.

Adapun pekerjaan ini saya jalankan melalui **Kantor Pemerintahan Kota Surabaya** untuk ditempelkan pada papan pengumuman dengan tujuan agar dapat diketahui olehnya atau siapapun yang mengenalnya sehingga relaas panggilan ini dapat tersampaikan

Demikian relaas Pemberitahuan ini saya laksanakan dengan mengingat sumpah jabatan.

Jurusita Pengganti

Ika Dini Novia Rahmawati, SH

**Catatan:**

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



## **TITO SUPRIANTO LAW FIRM**

Ruko Tidar Mas Square D-6  
Jl Tidar, Tembok Dukuh, Bubutan  
Kota Surabaya  
Telp: 081356089050

Gedung Office 8, Lt 18 Unit A  
SCBD Lot 28 Jl Jend Sudirman Kav.52-53  
Senayan Kebayoran Baru - Jakarta Selatan  
Telp: 021 - 50919730

Perihal: **KONTRA MEMORI KASASI PARA TERMOHON KASASI/DAHULU PARA TERMOHON BANDING/DAHULU PARA PENGGUGAT (ANIS DARMAWAN, SP dan ATHO' HELMI SAVERO) PERKARA NOMOR: 94/Pdt.G/2025/PN.Sby jo. NOMOR: 147/Pdt/2026/PT.SBY**

Kepada Yth.  
**KETUA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**  
Jalan Merdeka Utara Nomor 9-13, Jakarta.

Disampaikan melalui

**KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA**  
Jl. Arjuno Nomor 16-18, Surabaya.

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan adanya Memori Kasasi yang telah diajukan oleh PEMOHON KASASI/dahulu PEMBANDING/dahulu TURUT TERGUGAT I dalam Perkara Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN.Sby jo. Nomor: 147/Pdt/2026/PT.SBY (*in casu* Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), maka ijinilah kami selaku Kuasa Hukum dari PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT yang diwakili oleh:

**TITO SUPRIANTO, S.H, M.H;**  
**TONNY AGUNG TRIMAKNANTO, S.H;**  
**DICKY ANDIKA HARTANTO, S.H;**  
**NABILA KHALISHA PARAMITA, S.H;**

selaku Para Advokat dan Legal Consultant dari Kantor Hukum/Law Office “**TITO SUPRIANTO LAW FIRM**” yang berkedudukan di Ruko Tidar Mas Square D-6, Jl Tidar, Tembok Dukuh, Bubutan, Kota Surabaya dan Gedung Office 8, Lt 18 Unit A SCBD Lot 28, Jl Jend Sudirman, Kav. 52-53 Senayan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan Telp: 081356089050 dan 021-50919730, alamat email: titosuprianto@yahoo.com, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2026 hendak mengajukan Kontra Memori Kasasi sebagai berikut:

1. Bahwa Kontra Memori Kasasi telah diajukan oleh PEMOHON KASASI/dahulu PEMBANDING/dahulu TURUT TERGUGAT I (selanjutnya disebut dengan PEMOHON KASASI) pada **tanggal 11 Maret 2026**, setelah PARA TERMOHON KASASI/DAHULU PARA TERMOHON BANDING/DAHULU PARA PENGGUGAT (*in casu* ANIS DARMAWAN, SP dan ATHO' HELMI SAVERO) selanjutnya disebut PARA TERMOHON KASASI menerima Relas penerimaan Memori Kasasi **tertanggal 6 Maret 2026**. Untuk kemudian merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan Indonesia maka Kontra Memori Banding ini hendaknya dapat diterima;

2. Bahwa PARA TERMOHON KASASI menyatakan bahwa PARA TERMOHON KASASI menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang telah diajukan PEMOHON KASASI di dalam Memori Kasasi tertanggal 11 Maret 2026, kecuali yang diakui secara tegas oleh PARA TERMOHON KASASI di dalam Kontra Memori Banding ini;
3. Selain itu, dalil-dalil yang diajukan oleh PEMOHON KASASI tidak ada hal yang baru, melainkan sesuatu yang pernah disampaikan di Pengadilan Negeri Surabaya, dan semuanya telah dipertimbangkan dan diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya;
4. Bahwa sebelum menguraikan Kontra Memori Kasasi ini, ijinkanlah PARA TERMOHON KASASI untuk menguraikan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN.Sby tertanggal 18 Desember 2025 jo. Nomor: 147/Pdt/2026/PT.SBY tertanggal 23 Februari 2026 dengan Amar Putusan sebagai berikut:
  - **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN.Sby tertanggal 18 Desember 2025**

#### **MENGADILI**

##### **DALAM PROVISI:**

- *Menolak gugatan provisi seluruhnya;*

##### **DALAM EKSEPSI:**

- *Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II.*

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian.*
2. *Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;*
3. *Menyatakan sah atas pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat sejumlah Rp 816.205.000,00 (Delapan Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Ribu Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:*
  - a. *Tahap Pertama, sejumlah Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang dibayarkannya melalui Cek No. A-512206 pada tanggal 18 maret 2014;*
  - b. *Biaya pemindahan tiang sejumlah Rp36.205.000,00 (Tiga Puluh Enam Juta, Dua Ratus Lima Ribu Rupiah) c. Tahap Kedua sejumlah Rp480.000.000,00 (Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan pada Para Tergugat dengan rincian :*
    - *Sejumlah Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) telah diberikan secara tunai kepada Para Tergugat melalui Tergugat I pada tanggal 30 Juni 2014;*
    - *Sejumlah Rp 150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan melalui Cek No. C2 788700 pada tanggal 1 Juli 2014; Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor: 305/Pdt.G/2025/PTA.Sby tertanggal 6 Agustus 2025*
    - *Sejumlah Rp 150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan melalui Cek No. BH 668358 pada tanggal 3 Juli 2014;*
    - *Sejumlah Rp 170.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayarkan melalui Cek No. BH 668359 pada tanggal 5 Juli 2014;*
4. *Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan Wanprestasi atas Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III;*
5. *Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian yang diderita oleh Para Penggugat dan yang harus dipenuhi oleh Tergugat I, II, III pada putusan ini yaitu :*
  - *Sejumlah Rp616.205.000,-(Enam Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Ribu Rupiah).*

- *Denda Keterlambatan sejumlah Rp 250.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per hari yang merujuk pada denda pada Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2014 yang dihitung sejak tanggal 18 Maret 2014 sampai dengan putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;*
  - 6. *Menolak gugatan selain dan selebihnya.*
  - 7. *Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.350.000,00 (Satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).*
- **Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya Nomor: 147/Pdt/2026/PT.SBY tertanggal 23 Februari 2026**

#### **MENGADILI**

- *Menerima permohonan banding Pembanding semula Turut Tergugat I tersebut;*
  - *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 18 Desember 2025 yang dimohonkan banding tersebut;*
  - *Menghukum Pembanding semula Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);*
5. Bahwa PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA TERBANDING/dahulu PARA PENGGUGAT tetap berpegang teguh terhadap segala argumentasi yang telah PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA TERBANDING/dahulu PARA PENGGUGAT dalam Gugatan, Replik, Kesimpulan maupun pada Kontra Memori Banding dan menolak segala argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI kecuali yang diakui kebenarannya;
6. Bahwa dalam Memori Kasasinya, PEMOHON KASASI menguraikan dasar keberatan adanya Putusan Banding berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Banding Halaman 7 (tujuh) (**Vide Memori Kasasi Halaman 3 Angka 2**) untuk kemudian PEMOHON KASASI menyatakan adanya ketidakcermatan hukum dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;
7. Bahwa setelah membaca Memori Kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI, PARA TERMOHON KASASI tidak menemukan perubahan-perubahan argumentasi maupun konsep-konsep hukum yang berarti yang sanggup membuktikan maupun menguraikan secara jelas dan lengkap berkaitan dengan ketidakcermatan tersebut sehingga oleh karenanya argumentasi berkaitan dengan ketidakcermatan tersebut adalah merupakan anggapan subjektif PEMOHON KASASI semata sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini;
8. Bahwa dikarenakan Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan menguatkan pertimbangan-pertimbangan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, maka perlulah PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT menguraikan semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dalam Tingkat Pertama (**Vide Putusan Pengadilan Negeri Halaman 73 Bagian Dalam Pokok Perkara**) yang pada intinya, **Majelis Hakim Pada Tingkat Pertama menguraikan hal berikut:**
- (3.3.8) *Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2014 sesuai Bukti awal P-1, dalam Pasal 4 terdapat kesepakatan bahwa Tergugat I, II, III akan menyerahkan obyek dan surat-surat obyek sengketa dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang paling lambat akhir Bulan September 2014. Namun kemudian terdapat pemblokiran surat-surat atas obyek yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (ic. Kantor Bea dan Cukai Jawa Timur I). Oleh karenanya terdapat permasalahan atas obyek sengketa yang didalilkan oleh Turut*

*Tergugat II bahwa obyek sengketa merupakan asset negara milik Turut Tergugat II yang disertifikatkan oleh Tergugat I, II dan III. Masalah yang kemudian timbul adalah sertifikat obyek sengketa yang diagunkan pada Bank Bukopin atas hutang Tergugat III telah ditebus oleh Tergugat I dari uang hasil pembayaran Penggugat tersebut, namun sertifikat belum diserahkan kepada Para Penggugat, lalu uang pembayaran lainnya telah diterima dan diakui oleh Tergugat II dengan adanya pengembalian uang kepada Penggugat I sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 15 Mei 2015, sehingga dari pembayaran Penggugat kepada Tergugat I, II, III sejumlah Rp816.205.000 (Delapan Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Ribu Rupiah), masih tersisa uang yang belum diserahkan oleh Tergugat I, II, III kepada Para Penggugat yaitu sejumlah Rp616.205.000 (Enam Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Ribu Rupiah), sedangkan obyek sengketa juga dalam keadaan blokir dan tidak kunjung diserahkan kepada Para Penggugat. Oleh karenanya petitum ke-4 Para Penggugat yang menyatakan **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan Wanprestasi atas Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;***

9. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 3 (tiga) sampai dengan 7 (tujuh) Nomor 2, yang menyatakan keberatan dan tidak setuju dengan adanya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Banding (Pertimbangan Hukum Halaman 7) yang diuraikan dalam Memori Banding pada Halaman 3 (tiga) Nomor 2 (dua):

*“Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat terlampir, salman resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt. G/2025/PN Sby tanggal 18 Desember 2025, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar berdasarkan hukum, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 18 Desember 2025 cukup beralasan secara hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;*

*Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, artinya Pembanding semula Turut Tergugat I, sebagai pihak yang kalah, untuk itu dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;*

*Memperhatikan, ketentuan HIR dan KUHPerdara dan Peraturan PerUndang-undangan lain yang bersangkutan;”*

10. Bahwa kemudian dalam Memori Kasasi Pemohon Kasasi berkeberatan dengan Pertimbangan Hukum Tingkat Pertama yang diambil alih menjadi pendapat sendiri oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dalam Putusan pada Halaman 3 “Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 94/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 18 Desember 2025 cukup beralasan secara hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;”

11. Bahwa setelah PARA TERMOHON KASASI mencermati Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Banding, PARA TERMOHON KASASI dengan ini

sangat mendukung dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* dengan adanya argumentasi-argumentasi berikut tidak terlepas dari seluruh dokumen-dokumen terkait yakni Gugatan, Replik, maupun Pembuktian sampai dengan Kesimpulan selama persidangan perkara *a quo*. Kemudian PARA TERMOHON KASASI memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Kasasi untuk berkenan menyatakan dokumen-dokumen tersebut menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Kontra Memori Kasasi ini;

12. Bahwa PARA TERMOHON KASASI dengan ini menyatakan dengan pasti bahwa segala pertimbangan hukum yang diuraikan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Banding adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk kemudian ijinkanlah PARA TERMOHON KASASI untuk meluruskan kesalahan-kesalahan berpikir PEMOHON KASASI;

13. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 3 (tiga) Nomor (2) yang pada intinya pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya sebagai *judex facti* merupakan pertimbangan hukum yang tidak cermat.

14. Bahwa TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 3 tertanggal 18 maret 2014 antara PARA TERMOHON KASASI dengan TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III;

15. Bahwa sebagaimana termakhtub pada Pasal 9 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2024 yang berbunyi:

**“Pada akhirnya mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan umum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya”**

Bahwa pemilihan hukum tersebut telah disepakati oleh PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT dengan TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2014;

16. Bahwa selain itu, pengajuan Gugatan Wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT tidak ada kaitan dengan Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara atas adanya blokir pada sertifikat objek sengketa tersebut, melainkan Gugatan Wanprestasi ini diajukan atas adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III yang telah melakukan perbuatan yang melanggar dari kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 3 tertanggal 18 Maret 2014 sebagai berikut:

- TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III menawarkan dan menjual objek sengketa kepada PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT padahal objek sengketa masih dalam kondisi diblokir oleh TURUT TERMOHON KASASI II/dahulu TURUT TERGUGAT II;
- TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III tidak melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk menyelesaikan permasalahan blokir *a quo*;
- TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III telah menerima haknya dan tidak mengembalikan kerugian yang diderita oleh PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT;

- TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III hingga saat ini masih menempati objek sengketa yang bebas sitaan dari Bank Bukopin;
- Perbuatan TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III tersebut telah menimbulkan kerugian pada PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT;

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil kompetensi absolut yang disampaikan oleh Para Penggugat merupakan dalil yang tidak berkesesuaian dengan fakta hukum dan uraian Para Peggugat dikarenakan gugatan ini didasarkan pada adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 3 tanggal 18 Maret 2014;

18. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 4 sampai angka 1 (satu) yang pada intinya menyatakan PPJB Nomor: 3 tanggal 18 Maret 2014 tidak sah adalah **keliru dan tidak berdasar hukum**. Halmana Perjanjian *a quo* telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana termakhtub dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni:

- *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- *suatu pokok persoalan tertentu;*
- *suatu sebab yang tidak terlarang.*

19. Bahwa fakta dalam persidangan menunjukkan mengenai:

- PPJB Nomor: 3 tanggal 18 Maret 2014 dibuat dihadapan NOTARIS SRI MARDALINA, S.H;
- Para pihak telah menandatangani secara sadar;
- Objek Sengketa jelas (SHM Nomor: 1937 sesuai Surat Ukur Nomor: 746/Asemrowo/2003 tertanggal 04-02-2003 seluas 295 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh lima meter persegi) atas nama ROSI'AH, MIDJIL KUSUMA WARDANI, TATIT RAHMANALLAH, PEKIK TIAHYO BAGASKORO, yang terletak di Kel. Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya);
- Harga dan mekanisme pembayaran telah disepakati oleh Para Pihak;

20. Bahwa PARA TERMOHON KASASI dalam Gugatannya *a quo* (*vide* Gugatan Halaman 3 sampai dengan 4 Nomor 9 sampai dengan 14), PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT telah membayar **Rp 816.205.000** kepada TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan **Pasal 1338 KUHPerdara**, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*);

21. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 4 angka 2 yang pada intinya menyatakan objek sengketa sebagai Barang Milik Negara (BMN) adalah tidak sah dan tidak terbukti secara hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa tidak terdapat satu pun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan objek *a quo* sebagai BMN. Dalam sistem hukum Indonesia, penetapan status suatu objek sebagai milik negara yang disengketakan harus didasarkan pada putusan pengadilan atau penetapan hukum yang sah;

- Bahwa tidak pernah ada pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selama tidak ada pembatalan atau pencabutan, maka sertifikat tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa masih berlaku dan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan.
- Bahwa argumentasi PEMOHON KASASI hanya didasarkan pada surat administratif internal, yang secara hukum bukan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah atas suatu hak atas tanah. Surat administratif demikian tidak dapat mengesampingkan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
- Bahwa berdasarkan asas publisitas dalam hukum agraria, data yang memiliki kekuatan hukum adalah data yang tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, pihak yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap sebagai pemegang hak yang sah, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang berlaku.
- Bahwa dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menegaskan kekuatan pembuktian sertifikat, antara lain dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 255 K/Sip/1969 yang menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kuat kepemilikan, serta dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3077 K/Pdt/2001 yang menegaskan bahwa selama sertifikat belum dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka sertifikat tersebut tetap sah dan mengikat.
- **Dengan demikian**, segala dalil PEMOHON KASASI yang menyatakan objek sebagai BMN tanpa adanya penetapan hukum yang sah adalah tidak berdasar, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan oleh karenanya patut untuk dikesampingkan.

22. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 4 angka 3, 4 dan 6 yang pada intinya menyatakan bahwa PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT bukan pembeli yang beritikad baik. Bahwa dalil tersebut **sangatlah tidak tepat dan menyesatkan**. Sebagaimana faktanya mengenai telah adanya Blokir SHM *a quo* sebelum terlaksanakannya transaksi, akan tetapi **TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III tidak diberitahukan kepada PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT**. Hal ini merupakan bentuk itikad tidak baik dari Penjual (*in casu* **TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III**);

Bahwa sebagaimana termakhtub dalam **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara**:  
*“perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain:

- a. **Putusan MA No. 123 K/Sip/1973**  
*menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum;*
- b. **Putusan MA No. 251 K/Sip/1958**  
*menyatakan pembeli yang tidak mengetahui cacat hukum tetap harus dilindungi;*
- c. **Putusan MA No. 821 K/Sip/1974**  
*menegaskan jual beli yang dilakukan dengan itikad baik tetap sah;*
- d. **Putusan MA No. 1572 K/Pdt/2015**  
*menyatakan pembeli beritikad baik yang melakukan transaksi secara wajar wajib memperoleh perlindungan hukum;*

23. Bahwa dalil PEMOHON KASASI yang menyatakan PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, serta karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 18 Maret 2014 harus dinyatakan batal demi hukum (*null and void*), adalah dalil yang keliru, tidak berdasar, dan menyesatkan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pada hakikatnya bukan merupakan peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan mengikat umum, melainkan hanya pedoman internal bagi hakim dalam menjalankan fungsi peradilan. Oleh karena itu, SEMA tidak dapat dijadikan dasar tunggal untuk meniadakan hak keperdataan Para Penggugat maupun untuk menyatakan suatu perjanjian batal demi hukum;
- Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam perkara *a quo*, seluruh syarat tersebut telah terpenuhi, sehingga perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak (*vide* Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata).

Dengan demikian, tidak terdapat dasar hukum untuk menyatakan **Akta PPJB *a quo* batal demi hukum.**

24. Bahwa dalil PEMOHON KASASI yang mendasarkan pada adanya dugaan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan terkait Barang Milik Negara (BMN) adalah tidak berdasar, karena:

- Tidak terdapat satu pun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan objek *a quo* sebagai Barang Milik Negara;
- Tidak pernah ada pembatalan atau pencabutan Sertifikat Hak Milik oleh instansi yang berwenang;
- Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa masih berlaku dan sah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- dalil PEMOHON KASASI semata-mata didasarkan pada dokumen administratif internal yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai alas hak kepemilikan.

25. Bahwa berdasarkan asas publisitas dalam hukum agraria, data yang memiliki kekuatan hukum adalah data yang tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap sebagai pemegang hak yang sah, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan;

26. Bahwa dalil PEMOHON KASASI yang mengaitkan keberadaan pihak ketiga (*in casu* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Bea dan Cukai Jawa Timur I) tidak serta-merta menghapus itikad baik PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT, mengingat PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT telah bertindak berdasarkan data formal yang sah dan jaminan yang diberikan oleh penjual dalam PPJB;

27. Bahwa justru penjual (*in casu* TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III) yang harus bertanggung jawab apabila terdapat cacat hukum atau sengketa atas objek, sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 dan Pasal 1492 KUHPerdata mengenai kewajiban penjual untuk menjamin pembeli dari gangguan pihak ketiga (*vrijwaring*).

28. Bahwa dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah berulang kali menegaskan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 255 K/Sip/1969 yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan bukti kuat kepemilikan;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3077 K/Pdt/2001 yang menyatakan bahwa selama sertifikat belum dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka sertifikat tersebut tetap sah dan mengikat;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 179 K/Pdt/2006 yang pada pokoknya menegaskan bahwa sengketa atas objek tidak serta-merta menghapus hak pihak yang beritikad baik. Bahwa ketentuan mengenai Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara maupun Peraturan Pemerintah terkait, tidak dapat serta-merta diterapkan tanpa adanya penetapan hukum yang jelas mengenai status objek sebagai BMN. Oleh karena itu, dalil Pemohon Kasasi yang mendasarkan pada peraturan-peraturan tersebut menjadi tidak relevan dan tidak tepat penerapannya dalam perkara *a quo*.

**Dengan demikian**, dalil PEMOHON KASASI yang menyatakan PARA TERMOHON KASASI/dahulu PENGGUGAT bukan pembeli beritikad baik dan menuntut agar Akta PPJB dinyatakan batal demi hukum adalah tidak berdasar secara hukum, tidak didukung oleh alat bukti yang sah, serta bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, sehingga patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

29. Bahwa kemudian adanya argumentasi yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI dalam MEMORI KASASI pada Halaman 6 angka 5 yang pada intinya mendalilkan tidak dilakukannya pengecekan sertifikat (SKPT) sebagai bentuk tidak adanya kehati-hatian. Halmana dalil PEMOHON KASASI yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak melakukan pengecekan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) adalah tidak relevan dan tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perjanjian, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam hukum perdata tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan secara absolut bagi pembeli untuk melakukan pengecekan SKPT sebagai syarat sahnya suatu perjanjian jual beli. Oleh karena itu, tidak dilakukannya pengecekan tersebut tidak serta-merta menghilangkan kedudukan Para Penggugat sebagai pembeli beritikad baik;
- Bahwa sebaliknya, berdasarkan ketentuan Pasal 1491 *jo.* Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), penjual mempunyai kewajiban untuk menjamin pembeli terhadap adanya gangguan atau tuntutan pihak ketiga atas objek yang diperjualbelikan (*vrijwaring*), termasuk menjamin bahwa objek tersebut bebas dari sengketa, sita, maupun beban hukum lainnya;
- Bahwa kewajiban tersebut juga sejalan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, termasuk kewajiban penjual untuk mengungkapkan kondisi sebenarnya dari objek yang diperjualbelikan;
- Bahwa lebih lanjut, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati oleh para pihak, secara tegas dinyatakan bahwa objek yang diperjualbelikan dijamin bebas dari sitaan, beban, dan sengketa. Dengan demikian, terdapat jaminan kontraktual yang secara eksplisit diberikan oleh TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III kepada PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT;
- Bahwa dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung Republik Indonesia juga telah berulang kali menegaskan bahwa penjual bertanggung jawab atas cacat hukum objek jual beli, antara lain dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 179 K/Sip/1961 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penjual wajib menjamin pembeli atas penguasaan yang tenteram dan bebas dari gangguan pihak lain, serta dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1234 K/Pdt/2012 yang menegaskan tanggung jawab penjual atas adanya cacat tersembunyi atau sengketa atas objek yang diperjualbelikan;

- Bahwa oleh karena itu, segala akibat hukum yang timbul akibat adanya status blokir atau permasalahan hukum atas objek *a quo* sepenuhnya merupakan tanggung jawab TERMOHON KASASI III/dahulu TERGUGAT II dan TERMOHON KASASI IV/dahulu TERGUGAT III selaku penjual, dan tidak dapat dibebankan kepada PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA PENGGUGAT. Dengan demikian, dalil PEMOHON KASASI tersebut patut untuk dikesampingkan.

Bahwa dengan alasan-alasan hukum tersebut, maka PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA TERBANDING/dahulu PARA PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Kasasi agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Kasasi dari PARA TERMOHON KASASI/dahulu PARA TERBANDING/dahulu PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak Memori Kasasi dari PEMBANDING/dahulu TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Memori Kasasi tersebut tidak dapat diterima;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 94/Pdt.G/2025/PN.Sby tanggal 18 Desember 2025;

**Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).**

Hormat Kami,

**KUASA HUKUM PARA TERMOHON KASASI/DAHULU PARA TERBANDING/DAHULU  
PARA PENGGUGAT**



**TITO SUPRIANTO, S.H, M.H.**

**TONNY AGUNG TRIMAKNANTO, S.H.**

**DICKY ANDIKA HARTANTO, S.H**

**NABILA KHALISHA PARAMITA, S.H**