



MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIKEKTORAT 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

174/2023

RELAAS PEMBERITAHUAN PERNYATAAN PENINJAUAN KEMBALI DAN PENYERAHAN MEMORI
PENINJAUAN KEMBALI

Perkara No. 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby Jo 606/PDT/2023/PT.Sby Jo
No. 1595 K/PDT/2024

Pada hari ini PABU tanggal 23 OKTOBER 2024,
Saya : **LUPI SUNGGING AYOMI,SH.**, Jurusita Pengganti Pada Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus, atas perintah Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA:

RACHMAD BAKTI, dahulu beralamat di Jalan Dr. Soetomo No. 49 Surabaya, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI dahulu sebagai Turut Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI II**;

Tentang Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 15 Mei 2024, yang diajukan oleh **EDI SUGIONO, SH., MH.** Advokat, yang beralamat di The Royal 55, Lantai 7, Unit RO 010-0706, Royal Residence, BS 10 No. 1-3, Surabaya, bertindak untuk dan atas nama **PT. CINDERELLA VILA INDONESIA**, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 11 September 2024, serta Memori Peninjauan Kembalinya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 Oktober 2024, dalam perkara antara:

PT. CINDERELLA VILA INDONESIAsebagai.....**PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI;**
M E L A W A N
PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA, DKKsebagai.....**TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI,**
PARA TURUT TERMOHON
PENINJAUAN KEMBALI;

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

Sdr Kastadji . Staf

Kemudian kepadanya saya minta untuk membubuhkan tanda tangan pada relaas pemberitahuan ini
Selanjutnya setelah relaas pemberitahuan ini ditanda tangan, saya serahkan sehelai relaas pemberitahuan kepadanya

YANG MENERIMA

Kastadji $\frac{23}{10} 24$





REYNALDI
YOURINA & SUGIONO

LAW FIRM

**MEMORI PENINJAUAN KEMBALI
ATAS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1595 K/PDT/2024
TANGGAL 15 MEI 2024
JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA NO. 606/PDT/2023/PT.SBY
TANGGAL 2 OKTOBER 2023
JO. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO. 19/PDT.BTH/2023/PN.SBY
TANGGAL 27 JULI 2023**

ANTARA

DANIEL CHRISTIANTO W, Direktur PT CINDERELLA VILA INDONESIA, di Jl. Tanjungsari No. 20, Surabaya sebagai PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI dahulu sebagai TERMOHON KASASI /PEMBANDING/TERBANTAH.

MELAWAN

1. Nama : **PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA**
Alamat : Ruko Permata Bintoro Kav. 75-76, Jl. Ketampon,
Surabaya

Yang selanjutnya disebut sebagai Termohon Peninjauan Kembali / Pemohon Kasasi / Pembanding / Pembantah;

2. Nama : **PT EKSPEDISI MUATAN KAPAL LAUT
PANDAWA**
Alamat : Jl. Tidar No. 100, Sawahan, Surabaya

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali I / Turut Termohon Kasasi I / Turut Terbanding I / Turut Terbantah I;

3. Nama : **RACHMAD BAKTI**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak
diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali II / Turut Termohon Kasasi II / Turut Terbanding II / Turut Terbantah II;

4. Nama : **Dra. WIWIEK RETNO LUKITANINGSIH**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak
diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali III / Turut Termohon Kasasi III / Turut Terbanding III / Turut Terbantah III;

5. Nama : **KUKUH BUDI RACHMAN**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali IV / Turut Termohon Kasasi IV / Turut Terbanding IV / Turut Terbantah IV;

6. Nama : **NUNGKI BACHTIAR**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali V / Turut Termohon Kasasi V/ Turut Terbanding V/ Turut Terbantah V;

7. Nama : **RINI RETNO SETYOWATI**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali VI / Turut Termohon Kasasi VI/ Turut Terbanding VI/ Turut Terbantah VI;

8. Nama : **SRI WAHYU UTAMA HANDAYANI**
Alamat : Jl. Dr. Soetomo No. 49, Surabaya, namun saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Yang selanjutnya disebut sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali VII / Turut Termohon Kasasi VII/ Turut Terbanding VII / Turut Terbantah VII;

Surabaya, 10 Oktober 2024

Kepada Yth,
Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia
Jl. Medan Merdeka Utara No. 9-13
di-
Jakarta

melalui,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jalan Arjuna No. 16-18, Sawahan
di-
Surabaya

**Diterima Di Kepaniteraan Perdata
Pengadilan Negeri Surabaya**



Perihal: Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1595 K/PDT/2023 Tanggal 29 Juli 2024 *jo* . Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 606/PDT/2023/PT.SBY Tanggal 2 Oktober 2023 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 19/Pdt.BTH/2023/PN.SBY Tanggal 27 Juli 2023.

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **MALVIN REYNALDI, S.H., M.H.**
2. **RISKA YOURINA S.H., M.H.**
3. **EDI SUGIONO S.H., M.H.**

Para Advokat pada REYNALDI, YOURINA, & SUGIONO LAW FIRM, yang beralamat di Gedung Perkantoran The Royal 55, Lantai 7, Unit R010 - 0706, Royal Residence, BS 10, No. 1-3, Surabaya, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 11 September 2024 bertindak untuk dan atas nama Bapak Daniel Christianto W (Direktur PT Cinderella Vila Indonesia), yang selanjutnya dalam permohonan ini disebut sebagai **Pemohon Peninjauan Kembali**, dan dengan ini menyampaikan Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1595 K/PDT/2023 Tanggal 15 Mei 2024 yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT MUARA BAYU SEJAHTERA UTAMA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 606/PDT/2023/PT SBY., tanggal 2 Oktober 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 19/Pdt.Bth/2023/PN.Sby., tanggal 27 Juli 2023;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi dari Pembantah;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian ;
2. Menyatakan Pembantah Eksekusi adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pembantah sebagai Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta nomor 37, tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H.,M.H. Notaris dan PPAT di Kota Surabaya;
5. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni sebidang tanah seluas 25.000 m² (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di jalan Tanjungsari Nomor 73-75, Asemrowo Kota Surabaya;
6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 46/EKS/2006/PN.Sby. juncto Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby. juncto Nomor 569/Pdt.Plw/2006/PN.Sby. juncto Nomor 32/Pdt/2008/PT.Sby. juncto Nomor 2595 K/Pdt/2008 juncto Nomor 273 PK/Pdt/2011 juncto Nomor 709 PK/Pdt/2020,

tanggal 16 Desember 2021, berikut dengan penetapan – penetapan lanjutannya dan/atau produk hukum turunannya;

7. *Menghukum Para turut Terbantah untuk tunduk dengan putusan dalam perkara bantahan ini;*
8. *Menolak bantahan Pembantah selebihnya;*
- *Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada Tingkat kasasi untuk membayar biaya perkara pada Tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);*

Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 606/PDT/2023/PT.SBY Tanggal 2 Oktober 2023 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

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

DALAM PROVISI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

MENGADILI SENDIRI:

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

Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 19/Pdt.BTH/2023/PN.SBY Tanggal 27 Juli 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- *Menolak tuntutan Provisi dari Pembantah;*

DALAM POKOK PERKARA:

1. *Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian;*
2. *Menyatakan Pembantah Eksekusi adalah Pembantah yang Baik dan Benar;*
3. *Menyatakan Pembantah sebagai Pembeli yang beritikad baik;*
4. *Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 37 tanggal 9 November 2017 yang dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H., Notaris dan PPAT di Kota Surabaya;*
5. *Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa yakni sebidang tanah seluas 25.000 M² (dua puluh lima ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjungsari Nomor 73-75, Asemrowo, Kota Surabaya;*

6. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2021, berikut dengan penetapan -penetapan lanjutannya;
7. Menyatakan Relas Panggilan (Aanmaning) No. 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. No. 191/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo. No. 569/Pdt.Plw/2006/PN.Sby Jo. No. 32/Pdt/2008/PT.Sby Jo. 2595 K/Pdt/2008 Jo. No. 273 PK/Pdt/2011 Jo. No. 709 Pk/Pdt/2020 tanggal 31 Desember 2021 tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Terbantah dan Para turut Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
10. Menghukum Terbantah untuk membyar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 14.495.000,00 (empat belas juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
11. Menolak bantahan Pembantah untuk selain dan selebihnya;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas atas Putusan Kasasi Nomor : 1595 K/PDT/2024 Tanggal 15 Mei 2024 yang mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian.

Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan keberatan-keberatan dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam Memori Peninjauan Kembali ini sebagai alasan dan dasar Peninjauan Kembali, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.

I. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN PENINJAUAN KEMBALI

1. Bahwa berdasarkan pasal 69 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:
Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk :
 - a. yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan Hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
 - b. yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
 - c. yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
 - d. yang tersebut pada huruf e sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.

2. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1595 K/Pdt/2024 Tanggal 15 Mei 2024 *a quo* telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara, yakni pada tanggal 27 Juli 2024 kepada Kuasa Termohon Kasasi, sebagaimana yang tercantum dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Bahwa berdasarkan pasal 69 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, maka **Permohonan Peninjauan Kembali ini masih dalam tenggang waktu** yang diatur sebagai syarat permohonan Peninjauan Kembali, sehingga mohon kiranya Ketua Mahkamah Agung RI *c.q.* Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima permohonan Peninjauan Kembali ini.

II. ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

1. Bahwa berdasarkan pasal 67 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang mengatur tentang alasan-alasan dalam permohonan Peninjauan Kembali yang berbunyi:
Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. *apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;*
 - b. *apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;*
 - c. *apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;*
 - d. *apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;*
 - e. *apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;*
 - f. **apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.**
2. Bahwa permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan pada pokoknya adalah berdasarkan Pasal 67 huruf f yang menyatakan "*apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata*" sehingga berdasarkan pasal tersebut maka Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan ini atas putusan Mahkamah Agung RR No: 1595 K/Pdt/2024 tertanggal 15 Mei 2024 karena adanya kekhilafan atau suatu kekeliruan Hakim yang nyata / Pasal 67 huruf (f) undang – undang no. 14 tahun 1985.

3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Juris* pada halaman 8-9 Putusan No. 1595 K/Pdt/2024 yang menyatakan :

"Bahwa Pembantah telah dapat membuktikan dalil bantahannya terbukti pada saat jual beli dilaksanakan obyek jual beli adalah milik Turut Terbantah I serta jual beli dilakukan pada Tahun 2017 jauh terjadi sebelum PK 2 Nomor 709 PK/Pdt/2020 di tahun 2020 yang didalilkan Terbantah;

Bahwa obyek jual beli Pembantah dan Turut Terbantah I pada saat jual beli dilaksanakan pada tahun 2017 adalah obyek jual beli berupa petok D.292 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 07 Juni 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah selesai dilaksanakan eksekusinya berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Lanjutan Nomor 46/EKS/2006/PN.Sby Jo. Nomor 191/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 7 September 2015 dan penguasaan atas Obyek Sengketa telah diserahkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya kepada Turut Terbantah I;

Bahwa adanya putusan PK 2 di tahun 2020 tidak menyebabkan jual beli yang dilakukan batal, karena pembeli pada saat jual beli dilakukan di tahun 2017 Pembeli (Pembantah) telah meyakini status hukum obyek jual beli berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa oleh karena Pembantah sebagai pembeli pada saat jual beli dilakukan telah meyakini objek sengketa adalah milik Turut Terbantah I berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 37 tanggal 9 November 2017, dibuat di hadapan Edhi Susanto, S.H., M.H, Notaris dan PPAT di Kota Surabaya, serta Pembantah telah membayar lunas kepada Turut Terbantah I dan objek sengketa sampai dengan saat ini telah dalam penguasaan Pembantah, maka jual beli yang dilakukan oleh Pembantah dengan Turut Terbantah I telah memenuhi syarat sah nya jual beli dan dilandasi itikad baik, sehingga Pembantah dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Bahwa apabila berdasarkan putusan PK 2 sebagaimana dalil Terbantah timbul kerugian yang dialami oleh Terbantah maka dapat diajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak yang menimbulkannya:

Bahwa oleh karena Pembantah telah dapat membuktikan dalil bantahannya sebagai pemilik tanah sengketa maka Pembantah adalah merupakan Pembantah yang benar, dengan demikian bantahan Pembantah sudah seharusnya dikabulkan."

Adalah Pertimbangan Hukum yang keliru, tidak didasarkan pada aturan hukum yang berlaku dan haruslah ditolak, oleh karena :

- 3.1. *Judex Factie* Tingkat Banding telah menerapkan hukum secara tepat, karena menggunakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018, sebagai batu uji dalam memutus perkara ini.
- 3.2. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Banding yang menyatakan :

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

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

Menimbang, bahwa dan bukti P.5 tersebut, bahwa antara Terbanding semula Pembantah dan Turut Terbanding I semula Turut Terbantah 1, telah membuat "Perjanjian Pengalihan Hak" atas tanah sengketa.

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

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

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

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

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

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

Menimbang, bahwa Sema No.7 Tahun 2012 jo. Sema No.3 tahun 2018, yang pada pokoknya mengatur bahwa Darden Verzet atas sengketa tanah hanya dapat diajukan berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo.Pasal 208 HIR.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, disebutkan Perlawanan terhadap Eksekusi dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi / tersita atau oleh pihak ketiga atas dasar hak milik.

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Pembantah bukan sebagai Pemilik tanah sengketa, menurut hemat Pengadilan Tinggi Surabaya, Terbanding semula Pembantah tidak mempunyai kedudukan Hukum (LEGAL STANDING) untuk mengajukan bantahan atas Penetapan Anmaning tanggal 16 Desember 2021, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Relas Panggilan (Anmaning) No.46 / Eks / 2006 / PN.Sby jo . No.191 / Pdt.G / 2006 / PN.Sby Jo . No.569 / Pdt.Plw / 2006 / PN.Sby jo . No.32

/ Pdt / 2008 / PT.Sby . Jo. No.2595 K / Pdt / 2008 Jo No.273 PK / Pdt / 2011 Jo. No.709 PK / Pdt / 2020 tanggal 31 Desember 2021.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.19 / Pdt.Bth / 2023 / PN.Sby tanggal 27 Juli 2023 , pada pokok perkara tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Stb 1947 nomor 227 jo. Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan yang terakhir dengan Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang - undangan lain yang bersangkutan."

telah bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012 Jo. SEMA No. 3 tahun 2018 (*vide* Bukti T - 17a), yang mengatur bahwa *Derden Verzet* atas sengketa tanah, **hanya dapat diajukan** berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, **karena alasan "kepemilikan"** (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah).

Sehingga jelaslah bahwa Pemohon Kasasi tidak memenuhi syarat untuk mengajukan Derden Verzet, karena tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi memiliki Sertifikat Hak Atas tanah dengan nama Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak atas obyek sengketa.

3.3. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Banding juga telah bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 (*vide* Bukti T - 18), tentang Kriteria Pembeli yang Beritikad Baik, yang mensyaratkan :

- pembelian tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli, yang merupakan Akta PPAT (bukan Akta Notaris).
- pembeli wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan dan keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sehingga jelaslah oleh karena Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan perikatan antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I belum pernah dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli (Akta PPAT), maka dengan demikian Pemohon Kasasi tidak memenuhi syarat untuk dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik.

- 3.4. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Banding juga telah bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/ PUU – XIX/ 2021 (*vide* Bukti T – 19), yang pada pokoknya menyatakan :
- “...demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan kuitansi hanyalah bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT pun, belum dapat dinyatakan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak. Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah, karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan.”**
- Sehingga jelaslah di muka hukum belum pernah terjadi adanya suatu peralihan hak antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I, dan bahkan Turut Termohon Peninjauan Kembali I sendiri bukanlah pemilik obyek jual beli yang dapat dibuktikan dengan fakta Turut Termohon Peninjauan Kembali I tidak dapat memohon penerbitan Sertifikat bagi dirinya, karena permohonannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional selalu ditolak, karena keberadaan SHGB No. 30/ Kel. Asemrowo (*vide* Bukti T – 15c), atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, yang hal ini semakin dikuatkan pula dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 6/P/FP/2020/PTUN.SBY (*vide* Bukti T – 2), antara PT Ekspedisi Muatan Kapal Laut “Pendawa” (Pemohon) Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (Termohon).
- 3.5. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Tingkat Banding menciptakan keseragaman Putusan atas perkara yang serupa, sehingga melahirkan kepastian hukum.
4. Bahwa sebaliknya, Pertimbangan Hukum *Judex Juris* adalah pertimbangan hukum yang keliru dan mengandung kekhilafan yang nyata, oleh karena :
- 4.1. Pertimbangan Hukum *Judex Juris* tidak menyebutkan dasar hukum yang digunakan sebagai batu uji dalam memutus perkara *aquo*.
- 4.2. Pertimbangan Hukum *Judex Juris* nyata – nyata bertentangan dengan SEMA No. 7 tahun 2012 (*vide* Bukti T – 17b) Jo. SEMA No. 3 tahun 2018, yang telah mengatur dan membatasi bahwa *Derden Verzet* atas sengketa tanah, **hanya dapat diajukan** berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, **karena alasan “kepemilikan”** (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah).

- 4.3. Pertimbangan Hukum *Judex Juris* tidak menerapkan SEMA No. No. 4 tahun 2016 tentang Kriteria Pembeli yang Beritikad Baik dalam memutus perkara *aquo*.
- 4.4. Pertimbangan Hukum *Judex Juris* berpotensi menimbulkan putusan yang berbeda - beda atas perkara yang sama, sehingga malah menciptakan ketidakpastian hukum.
5. Bahwa selain daripada itu, pertimbangan hukum *Judex Juris* yang menyatakan bahwa Objek Sengketa / Objek Jual Beli antara Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I adalah tanah Petok yang diatasnya seolah belum terbit sertifikat HGB No. 30 / Kelurahan Asemrowo merupakan dalil yang tidak sesuai fakta hukum yang ada, oleh karena:
- 5.1. Pada kenyataannya **Obyek Sengketa** tanah seluas 25.590 m2, Jl. Tanjungsari No. 73 - 75, Surabaya **adalah TANAH YANG SUDAH TERDAFTAR DAN BERSERTIFIKAT**, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Kelurahan Asem Rowo, Gambar Situasi No. 601/1993, atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (Pemohon Peninjauan Kembali), sementara **Termohon Peninjauan Kembali menerima penguasaan Obyek Sengketa bukan dari Pemohon Peninjauan Kembali, melainkan dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I, yang namanya tidak tertera pada bukti kepemilikan tanah (Sertifikat) yang sah dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional.**
- 5.2. Turut Termohon Peninjauan Kembali I sejak tahun 1993 telah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk membatalkan Sertifikat HGB No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (Pemohon Peninjauan Kembali), yang atasnya telah terdapat Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 34 PK/ TUN/ 2002 (*vide* Bukti T - 6d), Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 140 K/ TUN/ 1995 (*vide* Bukti T - 6c), Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 77/B/1994/PT.TUN.SBY (*vide* Bukti T - 6b) Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 82/G.TUN/1993/PTUN.SBY (*vide* Bukti T - 6a), antara Moeksaid Suparman (Penggugat) Melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, Direktur PT. Cinderella Vila Indonesia (Para Tergugat). Dalam Putusan perkara ini Gugatan Pembatalan SHGB No. 30/ Kel. Asemrowo, atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (TERLAWAN), yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I, dinyatakan tidak dapat diterima.
- 5.3. Turut Termohon Peninjauan Kembali I pada tahun 2020 telah mengajukan Permohonan Fiktif Positif ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan tujuan dibatalkannya Sertifikat HGB No. 30 atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (Pemohon Peninjauan Kembali), sekaligus diterbitkannya Sertifikat atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali I, yang atasnya telah terdapat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 6/P/FP/2020/PTUN.SBY , antara PT Ekspedisi Muatan Kapal Laut "Pendawa" (Pemohon) Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (Termohon). Dalam Putusan perkara ini Permohonan TURUT TERLAWAN I

agar Kantor Pertanahan Surabaya I menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT EMKL Pendawa (TURUT TERLAWAN I), dinyatakan tidak dapat diterima.

Ketiga hal tersebut di atas membuktikan bahwa atas obyek sengketa telah terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 30/Kelurahan Asem Rowo, Gambar Situasi No. 601/1993, atas nama PT Cinderella Vila Indonesia (Pemohon Peninjauan Kembali).

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka alasan Permohonan Peninjauan Kembali ini merupakan alasan yang logis dan sah secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk dapat menerima permohonan Peninjauan Kembali ini.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan hukum diatas, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kiranya Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia c.q. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili pada pemeriksaan Peninjauan Kembali ini berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan:

1. Menerima permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1595 K/PDT/2023 Tanggal 15 Mei 2024;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 606/PDT/2023/PT.SBY, tanggal 2 Oktober 2023;
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar Biaya Perkara;

ATAU

Apabila hakim berpendapat lain sebagaimana yang telah diuraikan dalam memori Peninjauan Kembali ini, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Hormat kami,
Kuasanya,



MALVIN REYNALDI, S.H., M.H.



RISKA YOURINA, S.H., M.H.



EDI SUGIONO, S.H., M.H.