



**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 PENYERAHAN MEMORI KASASI
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby jo
Nomor 767/PDT/2025/PT Sby**

Saya H. PUGUH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

N a m a : **Sutiah.**
Alamat : Jalan Jeruk No.268 RT.02 RW.03 Kel.Jeruk Kec.Lakarsantri, Surabaya,
Jeruk, Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur
Semula : **Turut Tergugat I**
Sekarang : **Turut Terbanding I**

Memori Banding tertanggal 10 November 2025 yang diterima secara elektronik melalui aplikasi E-court pada tanggal **11 November 2025** pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya**, yang diajukan oleh :

N a m a : **Rifani fauzi S.H., Dkk.**
Pekerjaan : Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "ADI
WIDJAJA & PARTNERS "
Alamat : Di Jalan Embong Kenongo Nomor 74 Surabaya
Selaku kuasa : **SUNARDI**
Semula : **Pelawan - Pembanding**
Sekarang : **Pemohon Kasasi**

Sehubungan dengan permohonan Kasasi terhadap putusan **Pengadilan Tinggi Surabaya** Nomor **1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby jo Nomor 767/PDT/2025/PT Sby** dalam perkara antara :

Sunardi sebagai Pemohon Kasasi;

Lawan

Agus Irianto, Dkk sebagai Termohon Kasasi, Para Turut Termohon Kasasi;

Adapun alamat Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya.

Selanjutnya setelah relaas Pemberitahuan ini ditandatangani, saya serahkan sehelai relaas panggilan ini kepadanya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Surabaya, 13 November 2025
Yang menyerahkan /
Jurusita Pengganti,

H. PUGUH
NIP. 19690515 201212 1009

Catatan :

Pemberitahuan ini saya laksanakan melalui surat tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 7 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di pengadilan secara elektronik. Bahwa untuk informasi lebih lanjut mengenai persidangan dapat menghubungi Pengadilan Negeri Surabaya.



MEMORI KASASI

Dari:
SUNARDI

Atas

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA
Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Oktober 2025

Jo.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NO.1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025

Perkara Antara:

- **SUNARDI**, Pelawan – **PEMBANDING**, **Sekarang PEMOHON KASASI**

Melawan :

- **AGUS IRIANTO**,Terlawan-TERBANDING, **Sekarang TERMOHON KASASI**
- **SUTIAH**, Turut Terlawan I-TURUT TERBANDING I, **Sekarang TURUT TERMOHON KASASI I**
- **KANTOR BADAN PERTAHANAN NASIONAL (BPN) SURABAYA I**, Turut Terlawan II - TURUT TERBANDNG II, **Sekarang TURUT TERMOHON KASASI II**

Surabaya, 10 Nopember 2025

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

Di -
JAKARTA

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

MEMORIAL KASARI

1969

THE MEMORIAL KASARI

IN THE

ROYAL SOCIETY OF MEDICINE

AGRICULTURE

KASARI

II

Kasari

Kasari

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : **JONI IWANSYAH, S.H., M.H.**
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 1 Januari 1962
Umur : 63 tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jalan Embong Kenongo No. 74 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status Perkawinan : Sudah Menikah
Pendidikan : Magister Ilmu Hukum
Nomor KTA : 97.10404
Masa Berlaku KTA : Hingga 31 Desember 2027

2. Nama : **RIFANI FAUZI, S.H.**
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 27 November 1968
Umur : 57 tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jalan Babadan Rukun II No.17 Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Status Perkawinan : Sudah Menikah
Pendidikan : Strata 1 Ilmu Hukum
Nomor KTA : 96.10491
Masa Berlaku KTA : Hingga 31 Desember 2027

Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**ADI WIDJAJA & Partners**", alamat kantor di Jalan Embong Kenongo Nomor 74, Surabaya - 60271, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, untuk selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA** berdasarkan Surat **Kuasa Khusus Kasasi tanggal 22 Oktober 2025**, selaku kuasa hukum, bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa :

Nama : **SUNARDI**
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 5 Juni 1949
Umur : 76 tahun
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Warganegara : Warga Negara Indonesia
Alamat : Jalan Lidah Kulon RT/RW 001/001, Kel. Lidah Kulon,
Kec. Lakarsantri, Surabaya
Pekerjaan : Wiraswasta
Status Perkawinan : Kawin
Pendidikan : Sekolah Rakyat (SR)

Selanjutnya dalam Memori Kasasi ini sebagai**PEMOHON KASASI**

Bahwa Pemohon Kasasi melalui Kuasa Hukumnya telah mendapatkan Relas Pemberitahuan Putusan Banding melalui E-mail Aplikasi E-court pada tanggal 20 Oktober 2025. Kemudian Pemohon Kasasi Register Pernyataan Kasasi sebagai permohonan untuk pemeriksaan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta, melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya menggunakan Aplikasi E-Court, sehingga permohonan ini memenuhi syarat hukum sebagai permohonan Kasasi yang sah.

Dengan ini Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 13 Agustus 2025 Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Agustus 2025 yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut:

MENGADILI

- *Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding I semula Pelawan / Terbanding II tersebut;*
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby tanggal 5 Agustus 2025, yang dimohonkan banding tersebut;*
- *Menghukum Pembanding I semula Pelawan / Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)*

Adapun Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 5 Agustus 2025, Perkara Nomor : 1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, yang amarnya berbunyi antara lain sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- *Menerima eksepsi yang diajukan terlawan;*

Dalam Pokok Perkara

- *Menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;*
- *Menghukum pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.920.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);*

Dengan ini Pemohon Kasasi mengajukan Memori Kasasi sebagai keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Jo Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, berdasarkan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

I. PUTUSAN JUDEC FACTY TIDAK CUKUP PERTIMBANGANNYA (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD)

1. **Bahwa menurut Pemohon Kasasi, putusan Judec Facty dalam pertimbangan-pertimbangannya tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana menurut 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.

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Banding yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama Hal. 5 Putusan Nomor 767/PDT/2025/PT SBY berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby tanggal 5 Agustus 2025 serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Pelawan / Terbanding II, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan / Pembanding II ternyata pada pokoknya merupakan pengulangan terhadap hal – hal yang telah diajukan pada sidang Pengadilan Tingkat Pertama dan hal tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak ada hal – hal prinsip maka terhadap memori banding dan kontra memori banding tersebut patut untuk dikesampingkan (vide putusan Hal. 5-6 Putusan Nomor 767/PDT/2025/PT SBY)

3. Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Majelis Hakim Banding tidak memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama seluruh persoalan perkara a quo, karena tidak memeriksa mengenai Pokok Perkara. Dimana ada hal-hal secara prinsip menurut hukum telah ada Pelanggaran Hukum atau Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Termohon Kasasi dalam membeli Obyek Sengketa.

Bahwa sangat tidak benar pertimbangan Majelis Hakim banding yang menyatakan tidak ada hal – hal prinsip, padahal Pemohon Kasasi telah menyampaikan suatu fakta hukum yang merupakan prinsip hukum yang harus dilaksanakan oleh pihak Termohon Kasasi, yaitu faktanya dalam jual beli antara Termohon Kasasi dengan Moch. Toha tidak menggunakan prinsip jual beli tanah Obyek Sengketa yaitu jual beli obyek sengketa HARUS DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa dengan demikian terbukti Termohon Kasasi/ Terlawan dalam membeli tanah Obyek Sengketa tidak beritikad baik atau sebagai pembeli beritikad buruk, hal tersebut prinsipnya telah melanggar SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yaitu

pembelian suatu tanah dilakukan jual beli-nya melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Bahwa dengan demikian Judec Facky telah salah menerpakan hukum atau tidak menerapkan hukum dengan benar. Untuk itu PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Oktober 2025 yang menguatkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025, haruslah dibatalkan.

4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas seluruh pertimbangan-pertimbangan PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Agustus 2025, karena hanya mengambil alih begitu saja pertimbangan-pertimbangan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025

Bahwa Pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya yang hanya mengambil alih pertimbangan Pengedilan Negeri Surabaya, berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby tanggal 5 Agustus 2025, memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Pelawan / Terbanding II, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan / Pembanding II, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih serta dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini”

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby tanggal 5 Agustus 2025, dapat dipertahankan dan dikuatkan”

(vide putusan Hal. 6 Putusan Nomor 767/PDT/2025/PT SBY).

... dan ...

4. ...

... dan ...

Bab ...

... dan ...

... dan ...

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengambil alih begitu saja pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga Pemohon Kasasi menolak seluruh pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor: 709/Pdt.G/2015/PN.Sby, dan perkara perdata perlawanan Nomor:709/Pdt.PLW/2015/PN.Sby, merupakan perkara perlawanan Verstek, sedangkan perkara a quo merupakan perlawanan Eksekusi Pengosongan atas Hak Milik tanah milik Pelawan a quo.

Kemudian **Judec Facty** maupun **Judec Juris** dalam perkara perdata Nomor 953/Pdt.G/2016/PN.Sby, perkara perdata Nomor: 277/Pdt.G/2018/PT dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor; 2798 K/Pdt/2019, terlihat jelas TIDAK MEMPERTIMBANGKAN MENGENAI POKOK PERKARANYA, sehingga **judec Facty perkara a quo** tidak tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana Judec facty kurang teliti dan tidak cermat memeriksa perkara a quo.

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 mempertimbangkan 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.

5. Bahwa Judec Facty tidak memeriksa keseluruhan perkara a quo, dimana ada perbuatan melawan hukum dalam pembelian Obyek Sengketa yang dilakukan Termohon Kasasi/Terlawan, sehingga Judec facty Tidak cukup pertimbangannya atau *onvoldoende gemotiveerd* dimana hal tersebut merupakan masalah yuridis, yang merupakan salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku.

6. Bahwa dengan demikian memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Tingkat Pertama dan Tingkat banding, dengan memeriksa kebalikan secara keseluruhan perkara a quo, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 30 ayat (b) UU No.14 Tahun 1985, yang 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;
7. 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 Mahkamah 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. KEBERATAN PEMOHON KASASI TERHADAP PUTUSAN NEBIS IN IDEM OLEH JUDEC FACTY, KARENA PERKARA TERDAHULU TIDAK ADA PEMERIKSAAN POKOK PERKARA

1. Bahwa oleh karena Hakim Majelis Hakim Banding telah mengambil alih begitu saja pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka dengan demikian Judec facty telah salah menerpkan hukum karena tidak mempertimbangkan keseluruhan perkara a quo, karena ada perbuatan melawan hukum dalam pembelian obyek sengketa oleh Termohon Kasasi, sehingga Judec Facty telah salah menerapkan hukum
2. Bahwa Judec facty telah menafsikan dalam menggunakan Pasal 1917 KUHPerdara sebagai dasar hukum untuk mempertimbangkan bahwasannya Gugatan Perlawanan dari Pelawan/PEMBANDING adalah Nebis In Idem.

Adapun pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, adalah berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi–eksepsi yang diajukan oleh terlawan tersebut maka majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang menyangkut perkara Nebis in idem terlebih dahulu , sebagaimana prinsip hukum yang diatur dalam pasal 1917 KUHPerdara, yang dimaksud dengan Nebis in idem adalah sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya” (halaman 25 putusan 1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby)

3. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas penafsiran Pasal 1917 KUHPerdara oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan perkara a quo, karena tidak tepat penafsiran hukumnya

Bahwa Pemohon Kasasi telah membaca **bunyi Pasal 1917 KUHPerdara, adalah sebagai berikut :**

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan”.

“Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.

Bahwa bila melihat bunyi Pasal 1917 KUHPerdara tersebut, maka suatu putusan mempunyai kekuatan yang pasti atau Inkrach van Bewijsjde haruslah telah memeriksa Pokok Perkara dalam perkara tersebut.

4. **Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru menerapkan Pasal 1917 KUHPerdara dalam menilai perkara a quo (Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN Sby) adalah sama dengan perkara Nomor: 709/Pdt.G/2015/PN.Sby, perkara perdata Nomor:709/Pdt.PLW/2015/PN.Sby, perkara perdata Nomor 953/Pdt.G/2016/PN.Sby, perkara perdata Nomor:**

277/Pdt.G/2018/PT dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor; 2798 K/Pdt/2019. (vide halaman 26 alinea 4 Putusan 1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby)

Karena perkara Nomor: 709/Pdt.G/2015/PN.Sby, yang dilawan dengan perkara perdata Nomor: 709/Pdt.PLW/2015/PN.Sby, merupakan perlawanan atas putusan Verstek, sehingga tidak memeriksa Pokok Perkara.

Sedangkan perkara perdata Nomor 953/Pdt.G/2016/PN.Sby, perkara perdata Nomor: 277/Pdt.G/2018/PT dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor; 2798 K/Pdt/2019, hanya masalah formalitas sehingga **BELUM MEMERIKSA POKOK PERKARA**

Bahwa sangat jelas bunyi Pasal 1917 KUHPerdata, yang menyatakan mengenai Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti yang artinya telah Inkarcht adalah hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Bahwa Majelis Hakim Judec Facy maupun Judec Juris dalam perkara Nomor: 709/Pdt.G/2015/PN.Sby, perkara perdata perlawanan Nomor: 709/Pdt.PLW/2015/PN.Sby, perkara perdata Nomor 953/Pdt.G/2016/PN.Sby, perkara perdata Nomor: 277/Pdt.G/2018/PT dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor; 2798 K/Pdt/2019, terlihat jelas TIDAK MEMPERTIMBANGKAN MENGENAI POKOK PERKARANYA, sehingga bukan merupakan putusan yang menolak, namun putusan yang Niet Ontvankelijke Verklaar (NO), tentunya bisa diajukan gugatan kembali untuk diperiksa Pokok Perkaranya.

5. **Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor; 2798 K/Pdt/2019 yang diperiksa Judec Juris terlihat jelas tidak memakai Instrumen Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi sebagai berikut :**

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

6. **Bahwa dengan demikian Judec Juris yang memeriksa Perkara Kasasi Nomor; 2798 K/Pdt/2019 tidak memeriksa Pokok Perkara, karena tidak memeriksa bukti-bukti sebagai substansi perkara a quo.**
7. **Memperhatikan secara keseluruhan bunyi Pasal 1917 KUHPerdara, maka yang dikatakan Nebis In Idem adalah perkara yang diajukan itu adalah sama dalam yang dituntut; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula. NAMUN HAL YANG SAMA ITU HARUS PUTUSAN YANG DIPERIKSA POKOK PERKARANYA. Sehingga menurut Pemohon Kasasi, bila belum diperiksa Pokok Perkaranya, maka Substansi perkara dengan alat bukti yang disampaikan dalam persidangan belum diperiksa.**

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Banding sebagai Judec Facty dan Majelis Hakim Mahkamah Agung sebagai Judec Juris memeriksa Pokok Perkara a quo, karena Majelis Hakim dalam putusan-putusan dengan Obyek Sengketa a quo tidak memeriksa Pokok Perkara, berupa sah atau tidaknya kepemilikan atas Obyek Sengketa terhadap salah satu pihak.

Bahwa tidak ada pemeriksaan Pokok Perkara mengenai cara-cara mendapatkan tanah Obyek Sengketa secara benar menurut hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu pihak Agus Irianto ataukah pihak Sunardi.

8. **Bahwa tidak ada satu Putusan bersifat positif yang telah ditentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan dalam perkara a quo. Dimana secara jelas Pemohon Kasasi merupakan pemilik berdasarkan warisan yang telah melekat sebagai hak waris sejak orangtua Sunardi meninggal (Bukti Plw-1), sedangkan Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan cara jual belinya secara benar menurut hukum yaitu Pembelian Atas Obyek Sengketa Melanggar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, haruslah tidak dihadapan PPAT,**

namun Jual Beli Termohon Kasasi dengan Moch. Toha, TIDAK DIHADAPAN PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

9. Bahwa untuk itu memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Oktober 2025 yang menguatkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025.
10. **Bahwa Judec facty pada kenyataannya tidak memeriksa Pokok Perkara, hanya mempertimbangkan adanya Eksepsi Nebis In Idem, tanpa memeriksa Pokok Perkara dalam perkara a quo sehingga menyalahi hukum pembuktian yang seharusnya mempertimbangkan Pokok Perkara.**
11. **Bahwa dengan demikian Judec facty sebagaimana maksud pasal 30 Undang-Undang No.14 TAHUN 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 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.**
12. **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.**

III. PEMERIKSAAN POKOK PERKARA BERDASARKAN PASAL 50 AYAT (2) UNDANG UNDANG NO.14 TAHUN 1985 TENTANG MAHKAMAH AGUNG

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi/Pelawan uraikan diatas, Judec Facty telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku yaitu :

- tidak cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam memeriksa perkara a quo

- Tidak menerapkan Pasal 1917 KUHPdata mengenai Nebis In Idem, secara benar
- Melanggar hukum pembuktian, dengan tidak memeriksa Pokok Perkara

Bahwa untuk itu memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk membatalkan putusan PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Oktober 2025 yang menguatkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO.1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025, dan mengadili sendiri dengan menggunakan Pasal 50 ayat (2) UU No.14 tahun 1985 Tentang Mahakamah Agung yang 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 untuk itu Pemohon Kasasi / Pelawan Eksekusi Pengosongan menyampaikan pembuktian sebagaimana tersebut dibawah ini :

**GUGATAN PERLAWAN DARI PELAWAN
MERUPAKAN PELAWAN YANG BAIK DAN BENAR**

1. Pembelian TERBANDING Atas Obyek Sengketa Melanggar Peraturan Pemerintah No,24 Tahun 1997 Dan Tidak Memenuhi Syarat Pembeli Beritikat Baik.

- Berdasarkan Bukti Plw-1, Plw-2, Plw-4, dan Plw-5 yang di hubungan dengan dalil Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan, terbukti dalam perkara a quo Obyek Sengketa adalah tanah dan bangunan yang akan dieksekusi Pengosongan, terletak di Jalan Lidah Kulon RT.01/RW.01 Kel.Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri Surabaya dengan alas hak Petok D No.500 Persil No. 109 kelas I d seluas 0,03 ha tersebut, dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Tanah milik Kasan
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kasani
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya
 - Sebelah Barat : Jalan Raya

Table 1. Summary of the results of the first round of the survey.

Table 2. Summary of the results of the second round of the survey.

Table 3. Summary of the results of the third round of the survey.

Table 4. Summary of the results of the fourth round of the survey.

Table 5. Summary of the results of the fifth round of the survey.

Table 6. Summary of the results of the sixth round of the survey.

Table 7. Summary of the results of the seventh round of the survey.

Table 8. Summary of the results of the eighth round of the survey.

- Berdasarkan fakta persidangan sebagaimana terlihat dalam bukti Plw-1, berupa putusan nomer 998/Pdt.G/2011/PN.Sby dapat dibuktikan Terlawan sebagai pemilik sah berdasarkan warisan dari orang tuanya *almarhum Bokin dan almarhumah Manisa*,
- Berdasarkan fakta persidangan, TERLAWAN tidak menunjukkan adanya jual beli yang sah dari H. Moch. Toha sebagai penjual tanah Obyek Sengketa, Terlawan didepan persidangan a quo hanya menunjukkan Bukti T-3 berupa putusan 709/Pdt.G/2015/PN.Sby yang mana di dalam Bukti P-3 tersebut tidak ada bukti yang menunjukkan adanya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun hanya sekedar Kwitansi-kwitansi pembelian yang menunjukkan Obyek sengketa dibayar secara angsuran.
- Menurut ahli Dr. Agus Sekarmaji, S.H., M.H didepan persidangan, menjelaskan suatu jual beli tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997, harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian Terlawan tidak beritikad baik dalam membeli obyek sengketa.
- Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, syarat adanya pembeli beritikad baik adalah Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No,24 Tahun 1997), hal tersebut sesuai keterangan ahli agus Dr. Agus Sekarmaji, S.H., M.H. didepaan persidangan, bahwasanya jual beli tanah adat sejak PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, wajib melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dengan demikian terbukti Terlawan membeli tanah Obyek Sengketa tidak sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yaitu pembelian obyek sengketa dari Moch. Toha tidak melakukan jual beli melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), maka Terlawan merupakan Pembeli yang tidak beritikad baik.

- Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 4, berbunyi sebagai berikut :
 - A. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - 1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau

2. **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No,24 Tahun 1997), atau**
3. Pembeli terhadap Tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - **Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala Desa/Lurah setempat)**
 - Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek Tanah yang diperjanjikan, antara lain :

1. **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan, atau**
 2. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
 3. Terhadap obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
 4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dibuktikan menurut hukum, Terlawan sebagai Pembeli tanah Obyek Sengketa a quo dari H.Moch. Toha, melakukan **Pembelian Tanah tidak sesuai peraturan perundang-undangan yakni harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Terlawan telah melanggar hukum dan Terlawan merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, maka jual beli antara Terlawan dengan Moch. Toha telah melanggar syarat-syarat pembeli beritikad baik bagaimana, **sehingga jual beli atas obyek sengketa a quo adalah tidak sah****
 - Berdasarkan fakta persidangan, Terlawan tidak pernah menunjukkan adanya Akta Jual beli atas Obyek Sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) justru

berdasarkan Bukti T-3, T-4 dan T-5 berupa putusan –putusan pengadilan terlihat jelas Terlawan Agus Irianto dalam pembuktian di Bukti T-3, T-4 dan T-5 membuktikan jual belinya memakai Kwitansi-kwitansi dengan cara diangsur (diciil) dan tidak ada pula jual belinya dilakukan dihadapan Kepala Desa / Lurah

2. Selain Terlawan melanggar PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Jual Beli Tanah Obyek Sengketa, yang seharusnya jual beli didepan PPAT, Terlawan juga melanggar Azas Kepatutan dalam membeli Obyek Sengketa, dimana Terlawan saat membeli Obyek Sengketa seharusnya dan sepatutnya menduga tanah dan Rumah Obyek Sengketa bukan milik H.Moch. Toha karena Tanah dan Rumah Sengketa secara kasat mata dan terang benderang ditempati dan dikuasai oleh Pelawan, bukan ditempati oleh penjual yakni H. Moch. Toha.

Berdasarkan fakta persidangan berupa Bukti Plw-2, Plw-8 dan keterangan saksi-saksi SAPTI, HANIK (tanpa sumpah), KUMARIANTO dan NURHAYADI, seluruhnya menyatakan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa telah ditempati oleh Sunardi (Pelawan) sejak kecil, remaja, kemudian menikah dan sampai dilakukannya Eksekusi pada tanggal pada hari Kamis tanggal 21 Nopember 2024 (Bukti Plw-5), hal tersebut membuktikan PELAWAN sudah lama menguasai dan menempati Obyek Sengketa, sehingga seharusnya TERLAWAN mengerti benar orang yang menguasai dan menempati adalah PELAWAN bukan Moch. Toha yang menjual pada TERLAWAN

Berdasarkan adanya fakta hukum didepan persidangan, dimana PELAWAN menempati dan menguasai tanah/rumah Obyek Sengketa sejak mulai kecil, remaja, hingga menikah/kawin dan sampai punya anak hingga dilakukan Eksekusi pengosongan, membuktikan TERLAWAN bukan orang yang baik dalam membeli Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa fakta dan kenyataannya sudah ada yang menempati dan menguasai, sepatutnya TERLAWAN tidak harus memaksakan diri untuk membeli Obyek Sengketa karena patut menduga ada permasalahan dikemudian hari bila membelinya.

**SAAT JUAL BELI 05 NOPEMBER 2011,
H. MOCH. TOHA PADA 19 DESEMBER 2011
MASIH MENGAKU PEMILIK OBYEK SENGKETA.**

- Berdasarkan dalil bantahan Terlawan dalam jawabannya perkara a quo, dikaitkan dengan Bukti T-3, Terlawan mendalilkan dan menyatakan **jual belinya Obyek Sengketa sah pada tanggal 05 Nopember 2011**
- Berdasarkan fakta persidangan dalam bukti Plw-1 dapat dibuktikan gugatan H. Moch Toha dalam perkara Nomor : 998/Pdt.G/2011/PN.Sby terdaftar tanggal 19 Desember 2011, yang mana H. Moch Toha **MENAKU SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA** terhadap Pelawan.

Sedangkan Terlawan berdasarkan Bukti T-3 mendalilkan terjadinya jual beli dari H.Moch. Toha atas Obyek sengketa secara sah pada tanggal 05 Nopember 2011. Sehingga dapat dinyatakan, dalil Terlawan membeli secara sah Obyek Sengketa dari H. Moch. Toha adalah tidak sah menurut hukum, karena pembelian Obyek Sengketa pada tanggal 5 Nopember 2011 tidak diakui oleh H.Moch. Toha sebagai penjual Obyek Sengketa disebabkan H. Moch. Toha pada tanggal 19 Desember 2011 dalam Bukti Plw-1 masih mengakui sebagai pemilik Obyek Sengketa

- Dengan demikian Pelawan dapat membuktikan dalil gugatan perlawanan a quo, dimana dengan adanya surat gugatan H. Moch Toha tertanggal 19 Desember 2011 sebagaimana terlihat dalam perkara Nomor : 998/Pdt.G/2011/PN.Sby tanggal 10 Juli 2012 (Bukti Plw-1), yang mana H. Moch Toha **MENAKU SEBAGAI PEMILIK ATAS OBYEK SENGKETA**, maka terdapat fakta hukum bahwasannya Terlawan a quo (dengan dalil membeli tanggal 5 Nopember 2011), belum terjadi jual beli dengan H. Moch. Toha, sehingga Terlawan tidak dapat dikatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa, hanya berdasarkan Kwitansi pembayaran 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 5 Nopember 2011 (vide bukti P-3 dalam perkara Nomor 709/Pdt.G/2015/PN.Sby), yang sisa pembayarannya diangsur.

**PELAWAN MENDAPAT WARISAN SEJAK KEDUA ORANG TUANYA
MENINGGAL DUNIA**

- Berdasarkan pasal 830 KUHPerdara menjelaskan bahwa pewarisan terjadi karena kematian seseorang dan harta peninggalannya beralih kepada ahli waris. Demikian

pula dalam Hukum Waris Islam jika Pewaris meninggal dunia maka harta warisan beralih dan menjadi hak ahli waris

- Berdasarkan Bukti Plw-1, Plw-2 dan Plw-8 serta di dukung oleh keterangan saksi saksi SAPTI, HANIK (tanpa sumpah), KUMARIANTO dan NURHAYADI, dapat dibuktikan Bokin dan Manisa mempunyai 3 orang anak yaitu :

1. Moch.Toha
2. Sunardi (Pelawan)
3. Subandi

Berdasarkan pertimbangan hukum dalam Bukti Plw-1, dapat dibuktikan almarhum Bokin yang meninggal tahun 1950 dan Manisa meninggal tahun 1962, mempunyai harta peninggalan 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibagi pada masing-masing ahli waris (Moch Toha, Sunardi dan Subandi), sehingga masing masing ahli waris ada yang menjual harta warisan tersebut yaitu Moch.Toha yang sudah menjual bagiannya, dan ada yang masih menempati harta warisan yaitu Sunardi (Pelawan) (vide pertimbangan hukum Bukti Plw-1). Dimana faktanya berdasarkan Bukti Plw-2 dan Plw-8 serta di dukung oleh keterangan saksi saksi SAPTI, HANIK (tanpa sumpah), KUMARIANTO dan NURHAYADI, dapat dibuktikan PELAWAN menempati Obyek Sengketa mulai kecil, dewasa, menikah dan mempunyai anak tetap tinggal di Obyek Sengketa hingga keluar dari Obyek Sengketa karena Eksekusi pengosongan.

- Berdasarkan Bukti Plw-1 berupa putusan 998/Pdt.G/2011/PN.SBy **tanggal 10 Juli 2012** , telah ditetapkan menurut hukum Pelawan merupakan ahli waris dari orang tuanya yakni Bokin dan Manisa yang mana Pelawan berhak atas tanah Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan terletak di Jalan Lidah Kulon RT.01/RW.01 Kel.Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri Surabaya dengan alas hak Petok D No.500 Persil No. 109 kelas I d seluas 0,03 ha tersebut.
- Dengan adanya Bukti Plw-1 berupa putusan 998/Pdt.G/2011/PN.Sby **tanggal 10 Juli 2012**, menguatkan Obyak Sengketa merupakan milik Pelawan yang mendapatkan warisan, sedangkan peralihan hak mewaris PELAWAN atas Obyek Warisan sejak orang tuanya bernama Bokin dan Manisah meninggal dunia di tahun 1950 dan tahun 1962.

Sehingga dengan demikian dapat dibuktikan pula MOCH.TOHA tidak berhak untuk menjual Obyek Sengketa yang sudah menjadi milik ahli waris bernama Sunardi

(Pelawan), kepada TERLAWAN, karena MOCH. TOHA sudah menjual tanah hak waris miliknya (vide pertimbangan hukum Bukti Plw-1)

- Berdasarkan fakta Persidangan telah disampaikan Kuasa Pelawan mengenai gambaran atau Ilustri kejadian, dimana 2 orang ahli waris, dimana A menggugat B dipengadilan, pada posisi A menjual pada pihak ketiga, sedangkan B menguasai Tanah Obyek Sengketa, pada saat sengketa dipengadilan ternyata B dimenangkan dengan menyatakan B sebagai orang yang berhak atas warisan. Menurut ahli jual beli A kepada pihak ketiga tidak sah, karena hukum sebagaimana bunyi putusan pengadilan obyek sengketa adalah milik B sebagai pihak yang dimenangkan dalam gugatan maka yang berhak adalah B.

Dengan demikian dapat dibuktikan sesuai gambaran / ilustrasi tersebut yang mendekati fakta perkara Perlawanan A quo, dimana Moch. Toha menggugat Pelawan (Sunardi) dalam perkara dalam Bukti Plw-1, kemudian ternyata justru Pelawan a quo (Sunardi) yang dinyatakan berhak atas Obyek Sengketa dalam perkara di Bukti Plw-1, maka secara hukum menurut ahli Dr. Agus Sekarmadji yang berhak atas tanah adalah orang yang dinyatakan sebagai pemilik dalam suatu putusan.

Sedangkan Terlawan bukanlah pemilik atas Obyek Sengketa karena Faktanya Obyek Sengketa yang dijualbeliak bukan milik Moch. Toha dimana jual beli itupun tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai perintah PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Berdasarkan fakta persidangan berupa Bukti Plw-1, Plw-2, Plw-8 dan keterangan saksi-saksi SAPTI, HANIK (tanpa sumpah), KUMARIANTO dan NURHAYADI, seluruhnya menyatakan Tanah dan Rumah Obyek Sengketa telah ditempati oleh Sunardi (Pelawan) sejak kecil, remaja, kemudian menikah dan sampai dilakukannya Eksekusi pada tanggal pada hari Kamis tanggal 21 Nopember 2024 (Bukti Plw-5), hal tersebut membuktikan Pelawan sudah lama menguasai dan menempati Obyek Sengketa, sehingga benar menurut hukum Pelawan sudah mendapatkan bagian tanah warisan dari orang tuanya bernama *almarhum Bokin dan almarhumah Manisa* (vide pertimbangan hukum dalam Bukti Plw-1)

Dengan adanya saksi-saksi yang telah dihadirkan dan menerangkan didepan persidangan perkara a quo, dapat dibuktikan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 14-04-2011 (dalam Bukti P-1, Bukti T-3 dan T-5) adalah tidak benar menurut hukum karena terbukti Tanah Obyek Sengketa bukan milik H. Moch. Toha

dan tidak dalam penguasaan H. Moch. Toha, namun secara hukum merupakan milik PELAWAN (Sunardi) berdasarkan warisan (bukti Plw-1) dan dalam Penguasaan Fisik oleh PELAWAN (Sunardi) berdasarkan kesaksian SAPTI, HANIK (tanpa sumpah), KUMARIANTO dan NURHAYADI

Berdasarkan keterangan saksi KUMARIANTO menerangkan didepan persidangan :

- *Saksi sewaktu masih SD dimana anak Poha/Toha itu teman sekolah saksi bernama Mimik (alm), Poha/Toha sudah tinggal di Banjarmelati, tidak tinggal di Lidah Kulon (Obyek Sengketa)*
- *Kalau Pomin/Subandi tinggal dilidah Kulon RT.1 tapi jauh dari rumah Sunardi (Obyek Sengketa)*
- *Tempat tinggal Sunardi (Obyek Sengketa) hanya ditempati oleh Sunardi (pelawan) saja*
- *Saksi sewaktu SD melihat Sunardi sudah bertempat tinggal sendiri di rumah (Obyek Sengketa), sampai Sunardi menikah, istrinya diajak kerumah itu (Obyek Sengketa) dimana Sunardi/Pelawan berjualan minyak tanah dan juga jualan mebel, hingga sekarang tinggal di rumah Obyek Sengketa tersebut*

<p>PERLAWAN PELAWAN PERKARA A QUO SAH SESUAI HUKUM</p>

- Berdasarkan bukti Plw-5 dan Plw-6, Pelawan dapat membuktikan pelaksanaan Eksekusi atas Obyek Sengketa akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Nopember 2024, kemudian Pelawan sebelum pelaksanaan Eksekusi telah melakukan pendaftaran Gugatan Perlawanan yang terdaftar pada tanggal 16 Nopember 2024, sehingga menurut hukum sudah benar langkah Pelawan mengajukan Perlawanan, bukan mengajukan gugatan biasa.

Dalam PEDOMAN TEKNIS ADMINISTRASI DAN TEKNIS PERADILAN PERDATA UMUM DAN PERDATA KHUSUS BUKU II Edisi 2007, pada halaman 101, telah menyebutkan Perlawanan terhadap Eksekusi dilakukan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi. Dengan demikian Perlawanan a quo sesuai pedoman Hukum Acara Perdata.

den ersten Teil der Arbeit, die ich in der ersten Hälfte des Jahres 1911 vollendet habe, ist die Darstellung der Geschichte der deutschen Literatur von 1800 bis 1850. In der zweiten Hälfte des Jahres 1911 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1850 bis 1900 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1912 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1900 bis 1910 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1912 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1910 bis 1918 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1913 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1918 bis 1920 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1913 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1920 bis 1925 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1914 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1925 bis 1930 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1914 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1930 bis 1935 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1915 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1935 bis 1940 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1915 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1940 bis 1945 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1916 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1945 bis 1950 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1916 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1950 bis 1955 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1917 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1955 bis 1960 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1917 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1960 bis 1965 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1918 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1965 bis 1970 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1918 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1970 bis 1975 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1919 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1975 bis 1980 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1919 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1980 bis 1985 vollendet.

In der ersten Hälfte des Jahres 1920 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1985 bis 1990 vollendet. In der zweiten Hälfte des Jahres 1920 habe ich die Geschichte der deutschen Literatur von 1990 bis 1995 vollendet.

- Berdasarkan hukum Gugatan perlawanan yang dilakukan oleh PELAWAN a quo adalah terhadap Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 08/EKS/2016/PN.Sby Jo. Nomor 709/Pdt.G/2015/PN.Sby, merupakan perlawanan pihak yang berperkara atau pihak yang tereksekusi (partij verzet), telah sesuai hukum sebagaimana diatur pada Pasal 207 HIR yang mengatur :

“perlawanan pihak debitur terhadap pelaksanaan, baik mengenai penyitaan barang-barang bergerak maupun barang-barang tetap, dilakukan secara tertulis atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan, dan jika perlawanan dilakukan secara lisan, maka pejabat itu membuat catatan atau menyuruh membuat catatan.”

- Bahwa dengan demikian sesuai fakta persidangan dapat dinyatakan jual beli antara TERBANDING/Terlawan dengan Moch. Toha tidak sah karena tidak dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Sehingga pembanding/Pelawan merupakan pemilik sah Obyek Sengketa berdasarkan warisan dari orangtuanya sejak orang tuanya meninggal yang dikuatkan berdasarkan putusan pengadilan (Bukti Plw-1) sehingga PEMBANDING/Pelawan dalam perkara a quo merupakan Pelawan yang baik dan benar.

Berdasarkan seluruh uraian keberatan diatas, Pemohon Kasasi memohon agar Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SURABAYA Nomor 767/PDT/2025/PT SBY Tanggal 13 Oktober 2025 yang menguatkan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA Nomor 1234/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, Tanggal 5 Agustus 2025

Mengadili sendiri:

Memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan merupakan Pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Lidah Kulon RT.01 RW.01 Kel. Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri, Surabaya Kelas I d seluas 0,03 ha Petok D No.500 Persil No.109, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :

998/Pdt.G/2011/PN.Sby, tanggal 10 Juli 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Kasan
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kasani
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya
 - Sebelah Barat : Jalan Raya ;
4. Menyatakan Terlawan bukan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Jalan Lidah Kulon RT.01 RW.01 Kel. Lidah Kulon, Kec. Lakarsantri, Surabaya Kelas I d seluas 0,03 ha Petok D No.500 Persil No.109 atas nama Toha bin Temu
 5. Menghukum Terlawan menyerahkan dokumen asli Petok D No.500 Persil No.109 Kelas I d seluas 0,03 ha atas nama Toha bin Temu, bila tidak diserahkan Pelawan berhak mengurus alas hak atas tanah Obyek sengketa berdasarkan putusan ini.
 6. Menyatakan siapa saja setiap orang yang menyimpan, menerima atau menguasai atau menerima peralihan dokumen asli Petok D No.500 Persil No.109 atas nama Toha bin Temu dengan cara menerima gadai, jaminan atau jual beli berikut surat-surat turunannya adalah tidak Sah karena Perbuatan Melanggar Hukum;
 7. Mengijinkan Pelawan mengurus balik nama Sebidang tanah di RT.01 - RW.01 Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, kelas I d seluas 0,03 ha atau 300 M², Petok D No.500 Persil No. 109 atas nama Toha bin Temu menjadi nama Pelawan, dikelurahan Lidah Kulon.
 8. Menyatakan Penetapan Eksekusi Nomor 08/EKS/2016/PN.Sby Jo. Nomor 709/Pdt.G/2015/PN.Sby tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
 9. Menyatakan Putusan Nomor 709/Pdt.G/2015/PN.Sby tanggal 15 Desember 2015 tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
 10. Menghukum Termohon Kasasi / Terlawan Agus irianto untuk mengosongkan tanah/bangunan rumah di Jalan Lidah Kulon RT.01 RW.01 Kel. Lidah

1. The first step in the process of the...
is to identify the... of the...

2. The second step is to...
the... of the...

3. The third step is to...
the... of the...

4. The fourth step is to...
the... of the...

5. The fifth step is to...
the... of the...

6. The sixth step is to...
the... of the...

7. The seventh step is to...
the... of the...

8. The eighth step is to...
the... of the...

9. The ninth step is to...
the... of the...

10. The tenth step is to...
the... of the...

Kulon, Kec. Lakarsantri, Surabaya Kelas I d seluas 0,03 ha Petok D No.500
Persil No.109, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Kasan
- Sebelah Timur : Tanah milik Kasani
- Sebelah Selatan : Jalan Raya
- Sebelah Barat : Jalan Raya,

tersebut dari segala aktifitas dan barang-barang/bangunan-bangunan
kepunyaan Termohon Kasasi / Terlawan Agus Irianto atau siapapu juga, serta
menyerahkan tanah/banguna rumah tersebut kepada Pemohon
Kasasi/Pelawan SUNARDI tanpa syarat apapun.

11. Memerintahkan supaya Instansi Kelurahan dan Kantor Pertanahan (BPN)
Kota Surabaya I membantu Pelawan (Sunardi) dalam pengurusan dokumen-
dokumen dan administrasi yang diperlukan untuk pengurusan Sertipikat
tanah *a quo*.

12. Menghukum Termohon Kasasi / Terlawan membayar biaya perkara.

atau:

Apabila Majelis Hakim Agung yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-
adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi / Pelawan telah disampaikan, atas
perhatiannya diucapkan Terimakasih.

Hormat kami,
Kuasa Hukum



ABDI WIGAJA & Partners
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANT

JONI IWANSYAH, S.H., M.H.



RIFANI FAUZI, S.H.

