



PENGADILAN NEGERI TANGERANG KELAS IA KHUSUS

Jalan T. M. P. Taruna No. 7, Tangerang, Telp. (021) 5524157, Fax. (021) 5524158

Website : www.pn-tangerang.go.id Email : pn.tangerang@gmail.com

TANGERANG – 15118

TANDA PENERIMAAN KONTRA MEMORI KASASI (ELEKTRONIK)

Perkara No : 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng

Pada hari ini **Selasa**, tanggal **22 Oktober 2024**, Telah datang menghadap saya :
ENDANG PURWANINGSIH, SH.MH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang Klas I
A Khusus, seorang bernama :

Seorang bernama : **ILHAM ADHYATAMA, SH**
Pekerjaan : Advokat dan Konsultan Hukum Pada Emy Yulianti, SH & Partners
Beralamat : Jl. Ki Mangun Sarkoro Rt.01 Rw.09, Sukorejo, Kelurahan Giritirto,
Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa tengah

Dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari : **RIA SILAEN** sebagai.....**TERMOHON KASASI ;**

Bahwa ia telah menyerahkan Kontra Memori Kasasi Atas Memori Kasasi Perkara Nomor :
1086/Pdt.G/2023/PN.Tng dan tanda terima yang ditandatangani oleh Kami : Panitera Muda
Perdata Pengadilan Negeri Tangerang Klas IA Khusus dan yang menyerahkan Kontra Memori
Kasasi tersebut.

Yang menyerahkan
Kontra Memori Kasasi Tersebut


ILHAM ADHYATAMA, SH

22/10/2024

PANITERA

Ub
PANITERA MUDA PERDATA


ENDANG PURWANINGSIH, SH.MH
NIP. 19681106 198803 2 002



Law Office
EMY YULIANTI, SH & PARTNERS
Advocates & Legal Consultants



Jl. Ki Mangun Sarkoro, Sukorejo RT. 01 RW. 09 Giritirto, Wonogiri 57611 Jawa Tengah
Mobile : +62 813 2772 7374 Phone : +62 (0273) 320 2903 E-mail : emyulianti55@gmail.com

KONTRA MEMORI KASASI TERMOHON KASASI

Terhadap

MEMORI KASASI PEMOHON KASASI

Atas

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANTEN

NOMOR : 187/PDT/2024/PT.BTN. TANGGAL 05 SEPTEMBER 2024

J.O

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG

NOMOR: 1086/PDT.G/2023/PN.TNG.TANGGAL 25 JUNI 2024

Antara

RIA SILAEN ----- selaku TERMOHON KASASI/TERBANDING / PENGGUGAT.

Dengan

Drs. H. ZHARRUDIN,M.M, MBA. -----selaku PEMOHON KASASI

-----/PEMBANDING/ TERGUGAT.

TELAH DIDAFTARKAN DI KEPANITERAAN PERKARA
PENGADILAN NEGERI TANGERANG TANGGAL 22-10-2024
NOMOR 1086/PDT.G / 20.23..IPN TNG





Law Office
EMY YULIANTI. SH & PARTNERS
Advocates & Legal Consultants



Jl. Ki Mangun Sarkoro, Sukorejo RT. 01 RW. 09 Giritirto, Wonogiri 57611 Jawa Tengah
Mobile : +62 813 2772 7374 Phone : +62 (0273) 320 2903 E-mail : emyyulianti55@gmail.com

Kepada Yth :

KETUA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA.

Jl. Medan Merdeka Utara No.9-13

Kota Jakarta Pusat,

Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10110.

Melalui:

KETUA PENGADILAN NEGERI TANGERANG.

Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna No.7

Kota Tangerang

Perihal: **KONTRA MEMORI KASASI.**

Dengan hormat,

"Keadilan Untuk Semua"

Perkenankanlah kami yang betanda tangan di bawah ini, **EMY YULIANTI, SH.;**
SYARIFUDDIN P SIMBOLON, SH. Dan ILHAM ADHYATAMA, SH. Para Advokat
/Pengacara/ Konsultan Hukum pada **LAW OFFICE EMY YULIANTI, SH, & PARTNERS.**
Yang beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro Rt.01 Rw.09, Sukorejo, Kelurahan Giritirto,
Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Jawa tengah. Mobile +6281327727374-
081227463871. Phone. (0273) 3202903. Email : emyyulianti55@gmail.com. berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2024 (terlampir) dari dan oleh karena
itu bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum **RIA SILAEN, umur 65**
Tahun, alamat Jl.Lembang 57, Rt.011, Rw.007, Kelurahan Menteng,

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dalam status dan kedudukannya selaku **TERMOHON KASASI /TERBANDING/ PENGGUGAT**, bersama ini mengajukan KONTRA MEMORI KASASI atas MEMORI KASASI PEMOHON KASASI semula PEMBANDING/ TERGUGAT tertanggal 03 Oktober 2024 sebagai berikut :

I. DASAR PENGAJUAN KONTRA MEMORI KASASI

1. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menerima Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi PEMOHON KASASI /PEMBANDING /TERGUGAT atas Permohonan Kasasi PEMOHON KASASI tanggal 26 September 2024 Nomor : 1086/Pdt.G/2023/PN Tng dari Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 15 Oktober 2024 **melalui Surat Pos Tercatat yang diterima TERMOHON KASASI /TERBANDING /PENGGUGAT tertanggal 16 Oktober 2024;**
2. Bahwa selanjutnya TERMOHON KASASI/ TERBANDING/ PENGGUGAT menyampaikan Kontra Memori Kasasi atas Memori Kasasi PEMOHON KASASI/PEMBANDING /TERGUGAT tertanggal 03 Oktober 2024 **yang diterima oleh TERMOHON KASASI /TERBANDING /PENGGUGAT pada tanggal 16 Oktober 2024 melalui Surat Pos Tercatat, oleh karenanya masih dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan (Vide : Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung)** oleh karenanya demi hukum Kontra Memori Kasasi aquo dapat diterima dan

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo (Judex Juris);

3. Bahwa TERMOHON KASASI /TERBANDING /PENGGUGAT, memohon untuk kiranya dalil TERMOHON KASASI /TERBANDING /PENGGUGAT aquo yang disampaikan dan diajukan dalam persidangan tingkat pertama termasuk didalamnya seluruh dalil argumentatif atas bukti yang diajukan dan dalil-dalil dalam kontra memori banding pada tingkat banding untuk tetap dianggap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari KONTRA MEMORI KASASI ini dalam perkara *a quo*;

II. PUTUSAN HUKUM

Bahwa adalah fakta hukum, terhadap upaya hukum Permohonan Kasasi aquo yang diajukan oleh PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT telah mempunyai rangkaian Putusan Hukum yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut :

Putusan Pengadilan Tinggi Banten **Nomor : 187/Pdt/2024/PT.Btn Tanggal 05 September 2024** dengan amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 25 juni 2024, Nomor 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000 (serratus lima puluh ribu rupiah).

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor **1086/Pdt.G/2023/PN.Tng** tanggal **25 juni 2024**, dengan amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan EDI SETIYANA, S.H.,
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum dua bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 459 luas \pm 900 M2, dan Hak Milik Nomor 460 luas \pm 600 M2 yang tercatat atas nama EDI SETIYANA, S.H., yang terletak di Desa/Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang dengan batas-batas: sebelah Utara: tanah milik PT. JAYA REAL PROPERTY, sebelah Selatan: Jalan, sebelah Timur: Jalan, Sebelah Barat: tanah milik PT. JAYA REAL PROPERTY adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan atau siapa pun yang turut tinggal di dalam bidang-bidang tanah objek sengketa dan /atau menguasainya untuk menyerahkan/mengosongkan bidang-bidang tanah

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

tersebut dalam keadaan kosong tanpa adanya barang-barang apapun di dalamnya/diatasnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Menetapkan putusan ini sebagai dasar untuk peralihan hak yang semula atas nama EDI SETIYANA, S.H., menjadi atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (RIA SILAEN);
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.313.000,00 (dua juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah);

III. DALIL DAN ARGUMENTASI KONTRA MEMORI KASASI TERMOHON KASASI/ TERBANDING/ PENGGUGAT.

Bahwa sebelum TERMOHON KASASI /TERBANDING/PENGGUGAT menguraikan sanggahan atas Memori Kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT, berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang undang Mahkamah Agung menyatakan :

" Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

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

Dari ketentuan dimaksud diatas, maka keberatan atas putusan yang diajukan kasasi secara limitative di batasi pada 3 (tiga) alasan dimaksud diatas saja. Keberatan atas putusan mengenai duduk perkara atau fakta maupun hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebagaimana tercantum dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970*.

Oleh karena itu, keberatan-keberatan yang diajukan oleh PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT sepanjang mengenai penilaian *Judex Factie* atas fakta dan alat-alat bukti yang diajukan di hadapan persidangan tingkat pertama yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang dan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten (*Judex Factie*) **HARUS DIKESAMPINGKAN DAN TIDAK DAPAT DINILAI KEMBALI** pada tingkat kasasi ini. *Judex Juris* sepatutnya hanya mempertimbangkan Memori Kasasi dari PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT secara limitative pada 3 (tiga) alasan di maksud diatas.

Selanjutnya TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Memori Kasasi dari PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang jelas-jelas diakui

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

kebenarannya oleh TERMOHON KASASI /TERBANDING/PENGGUGAT dalam Kontra Memori Kasasi ini.

Adapun dalil bantahan dan argumentasi Kontra Memori Kasasi TERMOHON KASASI /TERBANDING/PENGGUGAT terhadap Memori Kasasi dari PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT terurai sebagai berikut :

A. TERHADAP DALIL PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT DALAM ALASAN DIAJUKANNYA KASASI.

1. Bahwa TERMOHON KASASI /TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT **angka 1,2,3 dan 4 halaman 4,5 dan 6 dalam Memori Kasasinya yang menyatakan :**

" Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara a quo, kurang cukup pertimbangannya (Onvoldoende Gemotiveerd), Formulasi dan Putusan Judex Facäe tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 184 ayat (1) HIR, Pasal 195 RBG dan UU No. 4 Tahun 2004. Dalam putusan a quo yang dimohonkan Kasasi tidak dicantumkan ruang lingkup Pembuktian yaitu Bukti-Bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi fakta dari PEMOHON KASASI dan TERMOHON KASASI"

" Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten selaku Peradilan Banding tidak mengadili berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Sehingga Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende gemotiveerd,

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

kerena tidak terdapat alasan yang dijadikan pertimbangan baik itu berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, atau doktrin hukum. Karena setiap putusan harus memuat alasan dan dasar putusan yang memuat pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasanya putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undanganyang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 UU Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, "hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara".

Ketentuan dalam Pasal 189 ayat (1) Rbg/Pasal 178 ayat (1) HIR, telah diadopsi dan diaplikasikan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 "yang mewajibkan Judex Factie menambahkan aturan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak"

"bahwa dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/Sip/1973 yang menyatakan sebagai berikut:

"pemeriksaan tingkat Banding yang seolah-olah seperti di tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenaifakta maupun penerapan hukum"

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

"Bahwa dengan demikian Putusan Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili bertentangan dengan asas yang digariskan oleh undang undang dan tidak mengadili seluruh bagian perkara tersebut harus dibatalkan (vide Putusan Mahkamah Agung R.I No. 4434 K/Sip/1986 dan No. 672 K/Sip/1972), maka putusan a quo tersebut tidak sah dan harus dibatalkan (vide Putusan Mahkamah Agung R.I No. 312 K/Sip/1974)"

Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/ PENGGUGAT menanggapinya sebagai berikut :

- Terhadap dalil PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT dimaksud merupakan dalil formil yang mengutip mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan semata tanpa didasari atas fakta hukum sebagaimana yang telah di periksa oleh Judex Factie tingkat Pertama maupun tingkat banding aquo;
- Dalam Putusanya Judex Factie baik tingkat pertama maupun tingkat banding aquo dalam pertimbangan hukumnya telah jelas mengurai mengenai fakta yang terungkap di dalam persidangan termasuk didalamnya mengenai pertimbangan hukum yang mendasari Putusan aquo;
- Dalam dalilnya PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT didasari pada kesimpulan PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT semata yang tidak di dukung dengan bukti yang kuat dalam bantahan pada Persidangan tingkat pertama aquo;
- Pertimbangan hukum Judex Factie baik tingkat pertama maupun tingkat banding dalam putusan perkara aquo telah tepat dan berdasarkan hukum

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

oleh karena di dasari kepada fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan oleh karenanya sudah sepatut dan selayaknya untuk di kuatkan dalam Putusan Kasasi ini.

2. Bahwa PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT telah keliru dan tidak berdasar dalam menafsirkan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten yang tidak mempertimbangkan dalam Putusannya perihal eksepsi dari Pemohon Kasasi tersebut pada Pertimbangan hukumnya Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusan perkara aquo alinea ke-1 halaman 8 (delapan) yang menyatakan :

" Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 25 Juni 2024, memori banding dari Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi"

Dalam pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam putusan perkara aquo dimaksud diatas jelas dan terang menunjukkan bahwasanya Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten telah membaca dan mempelajari berkas perkara termasuk didalamnya surat-surat yang terlampir beserta Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 25 Juni 2024 berikut juga Memori dan Kontra Memori banding oleh

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

karenanya menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo karena sudah tepat dan benar sehingga seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi hal ini jelas dimaknai seluruh alasan dalam perkara aquo telah di pertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara aquo;

3. Bahwa dalil PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT dalam Memori Kasasinya aquo tidak memenuhi kualifikasi syarat keberatan diajukan kasasi secara limitative yang di batasi pada 3 (tiga) alasan dimaksud diatas saja. Keberatan atas putusan mengenai duduk perkara atau fakta maupun hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebagaimana tercantum dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970;*

Bahwa berdasarkan uraian dimaksud diatas maka Memori Kasasi PEMOHON KASASI/PEMBANDING/ TERGUGAT HARUS DIKESAMPINGKAN DAN TIDAK DAPAT DINILAI KEMBALI pada tingkat kasasi ini.

- B. TERHADAP KEBERATAN PERTAMA JUDEX FACTIE TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN TERTIB BERACARA DAN TELAH KELIRU MENAFSIRKAN MAKSUD GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DALAM PERKARA AQUO**

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

4. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT angka **5,6,7,8 dan 9 halaman 6,7,8,9 dan 10 dalam Memori Kasasinya yang menyatakan :**

"Bahwa PEMOHON KASASI keberatan atas pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten tanpa dipertimbangkan perihal Eksepsi PEMOHON KASASI oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten"

"Bahwa pada halaman 31 (tiga puluh satu) Paragraf 1,2, dan 3 Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan dst....."

"Bahkan, sebelumnya terhadap perkara a quo telah 2 (dua) kali diajukan ke persidangan berdasarkan bukti T-23 dan T-28 dimana dalam perkara sebelumnya Ahli Waris Edi Setiyana, S.H. dijadikan sebagai Tergugat-I (Esti Wardani) dan Tergugat-II (Yuniar Praheswari) oleh Penggugat, namun perkara tersebut dicabut oleh Penggugat sebelum dibacakannya Jawaban oleh Tergugat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara hukum Termohon Kasasi mengetahui adanya ahli waris dari Edi Setiyana, S.H. yang seharusnya dijadikan pula sebagai Pihak dalam Perkara a quo"

"Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang sama sekali tidak mempertimbangkan dalam Putusannya perihal Eksepsi dari Termohon Kasasi tersebut, sehingga putusan yang demikian adalah bertentangan dengan tertib beracara, yang dalam 'tm•lsprudensi tetap Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 No. 231 K/Sip/1973 telah menyatakan

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

sebagai berikut : "Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah seperti di tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa apa yang diajukan oleh Pembanding, adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum dst....."

"Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, telah cukup membuktikan bahwa Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah dan keliru dalam menerapkan tata tertib beracara sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten untuk membatalkan Putusan Nomor 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng"

5. Bahwa dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud diatas merupakan dalil pengulangan yang membahas terkait fakta persidangan pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Tangerang oleh karenanya haruslah ditolak ATAU DIKESAMPINGKAN DAN TIDAK DAPAT DINILAI KEMBALI DALAM PERKARA KASASI INI OLEH KARENA ***Keberatan atas putusan mengenai duduk perkara atau fakta maupun hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebagaimana tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970;***
6. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 5,6 dan 7 di atas** dengan alasan sebagai berikut :

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

- Eksepsi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI/ PEMBANDING/TERGUGAT merupakan eksepsi yang berlandaskan keadaan perkara yang sudah dicabut dan dicoret dari register perkara dimana dalil posita dalam perkara yang sudah dicabut tidak diuraikan kembali dalam surat gugatan *a quo*, maka dalil tersebut tidak bisa dijadikan sebagai dasar eksepsi oleh PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT, oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;
- Dalil eksepsi PEMOHON KASASI/PEMBANDING/ TERGUGAT yang menyatakan Pihak Ahli Waris selaku penjual ditarik pula sebagai PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT dalam perkara *a quo*, adalah tidak benar, karena jual beli obyek sengketa antara TERBANDING/PENGGUGAT dengan Edi Setiayana,SH. selaku penjual dan pemilik tanah, dilaksanakan secara langsung pada tahun 1996, dalam hal ini yang berkedudukan sebagai penjual adalah Edi Setriyana, SH. bukan ahli warisnya, karena Edi Setiayana,SH. masih hidup, oleh karenanya dalam jual beli tersebut setelah adanya pembayaran dan penyerahan obyek jual beli antara penjual dan pembeli maka perbuatan hukum jual beli antara TERBANDING/PENGGUGAT selaku pembeli dengan Edi Setiyana selaku Penjual telah selesai sehingga tidak memerlukan ahli warisnya;
- Gugatan TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT terhadap obyek sengketa milik TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT dengan sertifikat hak milik Nomor 459, Luas \pm 900 M2, dan sertipikat hak milik Nomor 460 luas \pm 600 M2. yang tercatat atas nama Edi Setiyana,SH. yang terletak di Desa

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

/Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang, bukan permasalahan jual beli dengan Edi Setiyana, SH. ataupun ahli warisnya sehingga TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT tidak perlu menempatkan ahli waris dari Edi Setiana, SH. sebagai pihak dalam perkara ini, karena tidak ada kepentingannya. Hal mana telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tgl. 13 Maret 1979 No. 1411 K/Sip/1978 yang menyatakan "*Pengikutsertaan pihak ketiga dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan, ditentukan oleh ada tidaknya permintaan untuk itu dari para pihak atau pihak ketiga di luar perkara yang merasa berkepentingan*";

- Dalam Putusan Mahkamah Agung tgl. 16-6-1971 No. 305 K/Sip/1971 juga dinyatakan, **hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat. "Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya."**

7. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 8 dan 9 di atas dengan alasan sebagai berikut :**

- PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT telah keliru dan tidak berdasar dalam menafsirkan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten yang tidak mempertimbangkan dalam

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Putusanya perihal eksepsi dari Pemohon Kasasi tersebut pada Pertimbangan hukumnya Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusan perkara aquo alenia ke-1 halaman 8 (delapan) yang menyatakan :

" Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomo 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 25 Juni 2024, memori banding dari Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi"

Dalam pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten dalam putusan perkara aquo dimaksud diatas jelas dan terang menunjukkan bahwasanya Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten telah membaca dan mempelajari berkas perkara termasuk didalamnya surat-surat yang terlampir beserta Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomo 1086/Pdt.G/2023/PN.Tng tanggal 25 Juni 2024 berikut juga Memori dan Kontra Memori banding **oleh karenanya menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo karena sudah tepat dan benar sehingga seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi hal ini jelas dimaknai seluruh alasan dalam perkara aquo telah di**

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

pertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara aquo;

- PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT telah keliru dan tidak berdasar dalam menafsirkan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten yang tidak mempertimbangkan dalam Putusanya **PERIHAL EKSEPSI DARI TERMOHON KASASI TERSEBUT** TERMOHON KASASI dalam perkara aquo semula adalah TERBANDING/PENGGUGAT asal pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang oleh karenanya tidaklah mungkin bila TERMOHON KASASI quod non PENGGUGAT asal mengajukan eksepsi terhadap gugatannya sendiri;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud diatas maka patut dan layak serta berdasarkan hukum untuk menolak atau mengesampingkan seluruh dalil-dalil alasan keberatan PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT.

C. TERHADAP KEBERATAN KEDUA TERDAPAT KESESATAN FAKTA KEJADIAN (FEITELIJKE DWALING) DAN KETIDAKCERMATAN DALAM MENGURAI FAKTA HUKUM DALAM PERKARA AQUO YANG DIPUTUS OLEH JUDEX FACTIE.

8. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT **angka 10,11,12,13 dan 14 halaman 10,11,12,13 dan 14 dalam Memori Kasasinya yang menyatakan :**

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

"Bahwa dalam putusannya, Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang adalah tidak cermat dalam mengurai fakta kejadian dan fakta hukum yang terungkap di persidangan, hal mana terdapat dalam halaman 26 (dua puluh enam) poin pertama Putusan Nomor 1086/ Pdt.G/2023/PN.Tng dst....."

"Bahwa sedangkan dalam pertimbangan hukumnya, Judex Factie Pengadilan Negeri Tangerang yang dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Banten telah salah dalam menerapkan hukum, sebagaimana terdapat dalam Halaman 35 (tiga puluh lima) Paragraf 2 (dua) dst....."

"Mohon perhatian Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Cq. Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, bahwa tidak ada satupun Alat Bukti yang menerangkan bahwa "di dalam menjual tanah yang tersebut dst....."

"Bahwa sebagaimana diketahui, untuk dapat dikatakan jual-beli atas suatu tanah telah memenuhi syarat materill jual beli tanah, haruslah memenuhi syarat dst....."

"Bahwa berdasarkan alasan - alasan tersebut, telah cukup membuktikan bahwa Judex Factie telah salah dan keliru serta tidak cukup dalam mempertimbangkan dan menguraikan fakta kejadian dan fakta hukum, sehingga terhadap putusan yang demikian tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, hal ini berdasarkan Putusan MA No. 672 K/Sip/1972, yang menegaskan, Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (niet voldoende gemotiveerd) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian"

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

9. Bahwa dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud diatas merupakan dalil pengulangan yang membahas terkait fakta persidangan pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Tangerang oleh karenanya haruslah ditolak ATAU DIKESAMPINGKAN DAN TIDAK DAPAT DINILAI KEMBALI DALAM PERKARA KASASI INI OLEH KARENA ***Keberatan atas putusan mengenai duduk perkara atau fakta maupun hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebagaimana tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970;***
10. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 10,11 dan 12 di atas dengan alasan sebagai berikut :**
- PEMOHON KASASI/PEMBANDING/ TERGUGAT telah salah menafsirkan pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam Putusan Aquo yang dimaksud mendapat persetujuan istrinya haruslah dimaknai dalam konteks EDI SETIYANA, S.H., sebagai pemilik yang sah atas tanah bisa saja persetujuan istrinya pada saat memiliki tanah dimaksud **oleh karena tidak ada dalam fakta persidangan yang dapat membuktikan apakah tanah milik EDI SETIYANA, S.H., merupakan harta Bersama (gono-gini). Adalah fakta dalam persidangan tidak ada satupun bukti yang diajukan TERGUGAT yang dapat membuktikan apakah tanah milik EDI SETIYANA , S.H. merupakan harta bersama (gono-gini) sehingga dalam menjual harus mendapat persetujuan dari istrinya;**
 - Bahwa sesuai dengan alat bukti **P-4** berupa Surat Pernyataan Edi Setiyana, SH. tertanggal 29-7-1996 (**Bukti P-4**) yang menyatakan bahwa

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Edi Setiyana, SH. pada tanggal 29-7-1996 telah menjual tanah sertipikat hak milik Nomor 459/Pondok Aren seluas 900 m2 GS (Gambar Situasi) tanggal 16 Mei 1990 Nomor 1037/1990 dan sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M2 GS (gambar Situasi) tanggal 16 Mei 1990 Nomor 1038/1990 atas nama Edi Setiyana, SH. yang bersesuaian dan diperkuat keterangan saksi **Darmini, SE.MM yang menerangkan bahwa benar saksi mengetahui jual beli tanah objek sengketa antara Edi Setiyana, SH. dengan Ibu Ria Silaen karena jual beli dilakukan melalui saksi dan ada surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Edi Setiyana, SH. Saksi juga ikut menandatangani surat pernyataan tersebut (Bukti P-4) Harga pembelian dibayar dengan uang kes dari Ibu Ria Silaen sebanyak Rp.85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) yang diterima oleh Edi Setiyana dan saksi H.Firmansyah, SH.** yang menerangkan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah objek sengketa dan pernah disuruh oleh saksi Darmini dan Ibu Ria Silaen mengecek Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren seluas 900 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M dan ternyata sertipikat tersebut asli dan terdaftar di kantor pertanahan **maka terbukti secara hukum** bahwa tanah objek sengketa seluas 1500 M2 merupakan tanah bersertipikat yang terdiri dari 2 (dua) sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren dengan luas 900 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. **(Bukti P-2)** dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren dengan luas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. **telah dibeli** Penggugat dari Edi Setiyana, SH. pada tanggal **29 Juli 1996** dengan harga Rp.85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah);

11. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya**

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

sebagaimana dimaksud pada angka 13 dan 14 di atas dengan alasan sebagai berikut :

- Dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT tidak membedakan antara jual beli hak atas tanah dengan peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual beli adalah: *"suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan"*. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Sedangkan mengenai peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut;
- Jual beli hak atas tanah antara TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT dengan Edi setiyana SH. terhadap dua bidang tanah tanah sertifikat hak milik nomor. 459, Luas \pm 900 M2 dan sertifikat hak milik nomor. 460 luas \pm 600 MZ, yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. adalah sah, peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli antara pembeli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya perjanjian. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian jual beli antara

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

TERBANDING/PENGGUGAT sebagai pembeli dan Edi Setiana, SH. Sebagai penjual atas dua bidang tanah sertifikat hak milik Nomor 459, Luas ± 900 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 460 luas ± 600 M2, yang tercatat atas nama Edi setiyana, SH. telah sah, sesuai dengan prosedur hukum karena telah adanya pembayaran dan penyerahan barang;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud diatas maka patut dan layak serta berdasarkan hukum untuk menolak atau mengesampingkan seluruh dalil-dalil alasan keberatan PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT.

D. TERHADAP JUDEX FACTIE TELAH SALAH DAN KELIRU MENERAPKAN HUKUM SYARAT SAHNYA JUAL BELI TANAH DENGAN HANYA MENYATAKAN JUAL BELI DALAM PERKARA AQUO TELAH MEMENUHI SYARAT MATERIL JUAL BELI TANAH.

12. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT **angka 15,16,17,18,19 dan 20 halaman 14,15,16 dan 17 dalam Memori Kasasinya yang menyatakan :**

"Bahwa Judex Factie telah salah dan keliru dan bertentangan dengan aturan hukum dan Yurisprudensi dalam menetapkan syarat sahnya jual beli tanah hanya berdasarkan syarat materiil jual beli tanah, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai syarat sahnya jual beli menurut hukum adat dst....."

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

"Bahwa faktanya, berdasarkan hal — hal yang terungkap di persidangan, TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan merujuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (aturan hukum yang berlaku pada saat transaksi terjadi (1996) berdasarkan dalil TERMOHON KASASI/TERBANDING/ PENGGUGAT) dst....."

"Bahwa Judex Factie pun telah salah dalam menerapkan hukum dengan menyatakan jual beli antara Edi Setiyana, S.H., dengan TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT adalah sah hanya berdasarkan pada Bukti surat dibawah tangan (P-4) dengan tidak dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang saling bersesuaian yang melihat dan/atau mengetahui secara langsung adanya jual beli tersebut adalah merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum formil pembuktian (asas unus testis nullus testis) dst....."

"Bahkan faktanya, berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan Saksi Darmini, yang ada adalah Akta Kuasa Untuk Menjual bukan lual Beli, yang kemudian Saksi Darmini dipersidangan diperlihatkan Bukti Surat yang diberi tanda bukti T — 26 dan T — 27, dan Saksi Darmini membenarkan Alat Bukti T — 26 dan T — 27 tersebut, hal mana bukti T — 26 dan T — 27 ini diajukan / diupload pula oleh TERBANDING /PENGGUGAT sebagai bukti awal pada saat mendaftarkan Gugatan melalui website / aplikasi E — Court, namun disembunyikan dan/atau tidak dimasukkan sebagai bukti surat di persidangan oleh TERBANDING/ PENGGUGAT"

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

"Bahwa menurut hukum surat kuasa jual nomor 64 dan nomor 65 tertanggal 30 Juli 1996 telah berakhir dengan sendirinya dengan meninggalnya Pemberi Kuasa dst....."

"Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Judex Factie tersebut, telah terbukti bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum tentang syarat sahnya jual beli tanah sehingga terhadap hal tersebut sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum Putusan Nomor 187/PDT/2024/PT BTN Jo. Putusan Nomor 1086/ Pdt.G/2023/ PN.Tng yang mengabulkan gugatan TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT untuk dibatalkan seluruhnya";

13. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 15 dan 16 diatas dengan alasan sebagai berikut :**

- Dalil PEMBANDING/ TERGUGAT tidak membedakan antara jual beli hak atas tanah dengan peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata yang dimaksud dengan jual beli adalah: *"suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan"*. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Sedangkan mengenai peralihan hak atas tanah adalah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahny hak dari subyek hukum yang satu ke subyek

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut;

- Jual beli hak katas tanah antara TERBANDING/ PENGGUGAT dengan Edi setiyana SH. terhadap dua bidang tanah tanah sertifikat hak milik Nomor 459, Luas \pm 900 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 460 luas \pm 600 M2, yang tercatat atas nama Edi setiyana, SH. adalah sah. Peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli antara pembeli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sahnya perjanjian. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian jual beli antara TERBANDING/PENGGUGAT sebagai pembeli dan Edi Setiana, SH. sebagai penjual atas dua bidang tanah sertifikat hak milik Nomor 459, Luas \pm 900 M2 dan sertifikat hak milik Nomor. 460 luas \pm 600 M2, yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. telah sah, sesuai dengan prosedur hukum karena telah adanya pembayaran dan penyerahan barang;

14. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 17,18,19 dan 20 di atas dengan alasan sebagai berikut :**

- PEMOHON KASASI/PEMBANDING /TERGUGAT tidak cermat dengan memutarbalikan fakta yang ada adalah fakta sesuai dengan alat bukti P-4

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

berupa Surat Pernyataan Edi Setiyana, SH. tertanggal 29-7-1996 (**Bukti P-4**) yang menyatakan bahwa Edi Setiyana, SH. pada tanggal 29-7-1996 telah menjual tanah sertipikat hak milik Nomor 459/Pondok Aren seluas 900 m2 GS (Gambar Situasi) tanggal 16 Mei 1990 Nomor 1037/1990 dan sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M2 GS (gambar Situasi) tanggal 16 Mei 1990 Nomor 1038/1990 atas nama Edi Setiyana, SH. yang bersesuaian dan diperkuat keterangan saksi **Darmini, SE.MM** yang menerangkan bahwa benar saksi mengetahui jual beli tanah objek sengketa antara Edi Setiyana, SH. dengan Ibu Ria Silaen karena jual beli dilakukan melalui saksi dan ada surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Edi Setiyana, SH. Saksi juga ikut menandatangani surat pernyataan tersebut (**Bukti P-4**) Harga pembelian dibayar dengan uang kes dari Ibu Ria Silaen sebanyak **Rp.85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah)** yang diterima oleh Edi Setiyana dan saksi **H.Firmansyah, SH.** yang menerangkan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah objek sengketa dan pernah disuruh oleh saksi Darmini dan Ibu Ria Silaen mengecek Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren seluas 900 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M2 dan ternyata sertipikat tersebut asli dan terdaftar di kantor pertanahan **maka terbukti secara hukum** bahwa tanah objek sengketa seluas 1500 M2 merupakan tanah bersertipikat yang terdiri dari 2 (dua) sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren dengan luas 900 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. (**Bukti P-2**) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren dengan luas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. **telah dibeli** Penggugat dari Edi Setiyana, SH. pada tanggal **29 Juli 1996** dengan harga Rp.85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah);

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

- Dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING /TERGUGAT yang menyatakan terkait dengan Surat Kuasa Menjual No 64 dan 65 dimaksud adalah dalil yang tidak ada relevansinya dengan perkara aquo oleh karena sejak awal dalam gugatan TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT tidak pernah ada dalam pokok perkara aquo;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud diatas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT yang menguraikan pemeriksaan terkait pembuktian Judex Factie tingkat pertama dan tingkat banding maka patut dan layak serta berdasarkan hukum untuk menolak atau mengesampingkan seluruh dalil-dalil alasan keberatan PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT.

E. TERHADAP ALASAN KEEMPAT KEBERATAN DALAM REKONVENSI

15. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil PEMOHON KASASI /PEMBANDING/TERGUGAT **angka 21,22,23,24,25,26 dan 27 halaman 18,19,20,21 dan 22 dalam Memori Kasasinya yang menyatakan :**

" Bahwa PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT REKONVENSI mohon terhadap dalil dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT REKONVENSI sebagaimana terdapat pada Alasan Pertama sampai dengan Alasan Ketiga Memori Banding ini mohon dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan dalam Keberatan dalam Rekonvensi ini"

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

- " Bahwa PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT REKONVENSI keberatan atas pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya halaman 39 (tiga puluh Sembilan) paragraph 3 (tiga) yang menyatakan dst....."
- " Bahwa berdasarkan hal — hal yang terungkap di persidangan, TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan merujuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (aturan hukum yang berlaku pada saat transaksi terjadi (1996) berdasarkan dalil TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI) menyatakan dst....."
- " Bahwa oleh karena PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan jual beli dengan Esti Wardani dan Yuniar Prahcswari selaku para Ahli Waris dari Edi Setiyana, SH pada saat belum ada peralihan hak atas tanah (masih tertera nama Edi Setiyana di Sertifikat), telah pula -dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dst....."
- " Bahwa oleh karena PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dst....."

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

" *Bahwa mengenai kriteria pembeli beritikad baik telah diatur berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dst.....*"

" *Bahwa ketentuan tersebut juga sejalan dengan kaidah-kaidah hukum dan yurisprudensi dst.....*"

16. Bahwa TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT menolak tegas dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT **dalam Memori Kasasinya sebagaimana dimaksud pada angka 21,22,23,24,25,26 dan 27 di atas dengan alasan sebagai berikut :**

- Bahwa, tanah Persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 602 seluas ± 900 m² dan persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 645 seluas ± 600 m² yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. sebagaimana yang dalilkan dalam gugatan rekonsensi telah dimohonkan penerbitan sertifikat hak milik berdasarkan akte jual beli tanggal 25 Nopember 1984 No.1512/Agr/JJh/1984 oleh Edi Setiyana SH. yang sekarang telah sah menjadi sertifikat Hak Milik Nomor. 459/Pondok Aren Luas ± 900 M² tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada **tanggal 30 Mei 1990 (Bukti P-2)** dan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 460/Pondok Aren luas ± 600 M² yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH.yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada **tanggal 30 Mei 1990 (P-3)** berdasarkan akte jual beli tanggal 25 Nopember 1984 No.1680/Agr/Jh/1984. Oleh karena itu jual beli atas tanah objek sengketa haruslah didasarkan pada tanda bukti hak yang sah atas tanah objek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren dengan luas 900 M² atas nama Edi Setiyana, SH.yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (**Bukti-P2**) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M² atas nama Edi Setiyana,

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

SH.yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (**Bukti P-3**);

- Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut;
- Bahwa sesuai dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 29 Februari 2024 ditemukan fakta bahwa tanah objek sengketa adalah seluas 1.500 M2 yang terdiri dari 2 (dua) sertipikat Hak Milik yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren seluas 900 M2 atas nama Edi Setiyanan, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (**Bukti P-2**) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren seluas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (**P-3**).
- Bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan **terbukti bahwa tanah objek sengketa seluas 1500 M2 merupakan tanah bersertipikat** yang terdiri dari :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren luas 900 atas nama Edi Setiyana, SH.yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada **tanggal 30 Mei 1990** (Bukti P-2);
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren luas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada **tanggal 30 Mei 1990** (Bukti P-3)

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

- Dimuka persidangan Penggugat telah menunjukkan **Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren** luas 900 atas nama Edi Setiyana, SH.yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (Bukti P-2) dan **Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren** luas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (Bukti P-3);
- Keterangan saksi Darmini, SE.MM yang menerangkan mengetahui jual beli tanah objek sengketa antara Edi Setiyana, SE.dengan Ibu Ria Silaen (Penggugat) karena jual beli dilakukan melalui saksi dan ada Surat Pernyataan tanggal 29 Juli 1996 (Bukti P-4) yang dibuat dan ditandatangani oleh Edi Setiyana, SH. dan saksi juga turut menandatangani **Surat Pernyataan tanggal 29 Juli 1996 (P-4)** tersebut;
- Keterangan saksi H.Firmasyah, SH.yang menerangkan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah objek sengketa antara ibu Edi Setiyana, SH.dengan Ibu Ria Silaen karena saksi pernah disuruh saksi Darmini dan Ria Silaen untuk mengecek sertipikat dan ternyata sertipikatnya asli dan terdaftar dikantor pertanahan;
- Oleh karena jual beli tanah Persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 602 seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ dan persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 645 seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. antara Penggugat Rekonpensi dengan Esti Wardani dan Yuniar Praheswari selaku para ahli waris dari Edi Setiyana, SH. sebagaimana yang dalilkan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonpensinya adalah **tidak sah atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa adalah tanah bersertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren dengan luas 900 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (**Bukti P-2**) dan Sertipikat Hak

31

24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut;

17. Bahwa oleh karena jual beli tanah Persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 602 seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ dan persil Nomor 24 S II Kohir Nomor 645 seluas $\pm 600 \text{ m}^2$ yang tercatat atas nama Edi Setiyana, SH. antara Penggugat Rekonpensi

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

dengan Esti Wardani dan Yuniar Praheswari selaku para ahli waris dari Edi Setiyana, SH. pada tanggal 31 Mei 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 74/2007 dan Akta Jual Beli Nomor 73/2007 yang dibuat dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny.Niek Partini, SH. sebagaimana yang dalilkan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonpensinya adalah **tidak sah atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa adalah tanah bersertipikat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 459/Pondok Aren dengan luas 900 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang **diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (Bukti P-2)** dan Sertipikat Hak Milik Nomor 460/Pondok Aren dengan luas 600 M2 atas nama Edi Setiyana, SH. yang **diterbitkan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang pada tanggal 30 Mei 1990 (Bukti P-3)**, maka cukup beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Tangerang untuk menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian sebagaimana dimaksud diatas seluruh dalil-dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT diatas merupakan dalil-dalil pengulangan sehingga tidak memenuhi kualifikasi syarat keberatan diajukan kasasi secara limitative yang di batasi pada 3 (tiga) alasan dimaksud diatas saja. Keberatan atas putusan mengenai duduk perkara atau fakta maupun hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, sebagaimana tercantum dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 492 K/Sip/1970;*

Maka :

Patut dan layak serta berdasarkan hukum untuk menolak atau mengesampingkan seluruh dalil-dalil PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT untuk seluruhnya.

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Bahwa Berdasarkan segala apa yang terurai di atas TERMOHON KASASI /TERBANDING /PENGGUGAT mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada peradilan tingkat kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- 1. Menerima Kontra Memori Kasasi TERMOHON KASASI / TERBANDING /PENGGUGAT;**
- 2. Menolak Permohonan Kasasi dari PEMOHON KASASI/PEMBANDING /TERGUGAT untuk seluruhnya;**
- 3. Menolak Memori Kasasi PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT untuk seluruhnya;**
- 4. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 187/Pdt/2024/PT.Btn tanggal 05 September 2024 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1086/Pdt.G/2023/PN Tng., tanggal 25 Juni 2024.**
- 5. Menghukum PEMOHON KASAI/PEMBANDING/TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .**

Atau apabila Majelis Hakim Agung Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

EMY YULIANTI. SH & PARTNERS

Demikian kontra memori kasasi ini kami ajukan dan sampaikan sekiranya berkenan menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara ini pada tingkat kasasi untuk menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat.

Atas perhatian dan berkenannya kami haturkan terimakasih beriring do'a semoga Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa memberikan perlindungan, kesehatan dan kekuatan serta kebijaksanaan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam mengadili perkara ini pada tingkat kasasi.Aamiin.

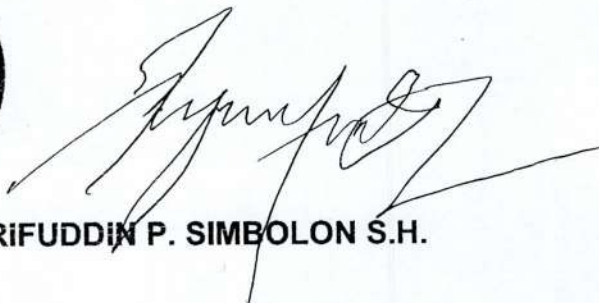
Wonogiri, 22 Oktober 2024.

Hormat TERMOHON KASASI/TERBANDING/ PENGGUGAT

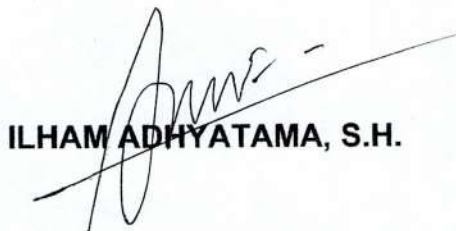
KUASA HUKUMNYA



EMY YULIANTI, SH.



SYARIFUDDIN P. SIMBOLON S.H.



ILHAM ADHYATAMA, S.H.