



**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

**RELAS PEMBERITAHUAN DAN PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 211/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **SELASA, tanggal 2 SEPTEMBER 2025**, saya **AKBAR KRISNAYANA** berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

TAN IRWAN, yang beralamat di Klampis Semolo Timur I 12-14 / AB 82-83, Kel. Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti di wilayah Republik Indonesia;**

Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II ;**

Kontra Memori Banding yang diunggah oleh **MOCH. DAWAM, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum KHARISMA Law Firm, yang beralamat di Jl. Kertajaya No. 84, Surabaya, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2025, bertindak untuk dan atas nama **SOETIJONO** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 01 September 2025, Jam 21:48:54 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 September 2025, Jam 07:59:25 WIB, atas Memori Banding tertanggal 21 Agustus 2025 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 11 Agustus 2025 Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby. Dalam perkara antara :

SIEK, LIANI PUSPITASARI ----- Sebagai ----- **PEMBANDING ;**
M e l a w a n

SOETIJONO, Dkk. ----- Sebagai ----- **PARA TERBANDING ;**

Adapun alamat Terlawan II sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.


 Jurusita
AKBAR KRISNAYANA



KONTRA MEMORI BANDING

ATAS

MEMORI BANDING TERTANGGAL 21 AGUSTUS 2025

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :
1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tertanggal 11 Agustus 2025

Antara

1. SIEK, LIANI PUSPITASARI sebagai PELAWAN, kini PEMBANDING;

(disebut sebagai **PEMBANDING**)

MELAWAN

1. SOETIJONO sebagai TERLAWAN I, kini **TERBANDING I**;
2. TAN IRWAN sebagai TERLAWAN II, kini **TERBANDING II**;
3. TJIOE ERLY TJIPTOMO sebagai TERLAWAN III, kini **TERBANDING III**;



KHARISMA Law Firm

Advocates & Legal Consultant

Surabaya, 01 September 2025

Kepada Yth.

**KETUA PENGADILAN TINGGI SURABAYA PADA PENGADILAN TINGGI
SURABAYA**

Jl. Sumatera No. 42, Gubeng, Surabaya – Indonesia.

Melalui:

PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jl. Raya Arjuno No. 16-18, Surabaya Indonesia.

Perihal: **Kontra Memori Banding**

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, **MOCH. DAWAM, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **KHARISMA Law Firm**, yang beralamat di Jl. Kertajaya No. 84, Surabaya, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2025, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya (untuk selanjutnya disebut sebagai "**PN Surabaya**"), bertindak untuk dan atas nama serta mewakili:

SOETIJONO, Warga Negara Indonesia, beralamat di Dharmahusada Utara 4/1, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia sebagai TERBANDING I dahulu sebelumnya sebagai Terlawan I (untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERBANDING I**"),

Yang dalam hal ini telah memilih domisili hukum di alamat Kantor Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas.



TERBANDING I dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding tertanggal 21 Agustus 2025 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**KONTRA MEMORI BANDING**") atas Putusan PN Surabaya dengan Nomor : 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby., tanggal 11 Agustus 2025 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Putusan No. 1338**"), yang dijatuhkan sebagai putusan tingkat pertama dalam persidangan perkara dengan Nomor. Register perkara: 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby. (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perkara No. 1338**").

Dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANDING I menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERBANDING I dalam Kontra Memori Banding ini.
2. Bahwa TERBANDING I secara tegas menyatakan sependapat dan telah Tepat, sehingga dapat menerima seluruh isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tanggal 11 Agustus 2025 (selanjutnya disebut Putusan *Judex Factie* tingkat pertama). Hal ini karena Putusan *Judex Factie* tingkat pertama telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta- fakta yuridis dalam persidangan serta telah memutus perkara *a quo* berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum.
3. Bahwa TERBANDING I menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya pada bagian "**Bahwa PEMBANDING sangat KEBERATAN, TIDAK SEPENDAPAT dan TIDAK SETUJU atas pertimbangan hukum Judex Factie PENGADILAN NEGERI SURABAYA pada bagian DALAM KONPENSI, sebagaimana yang tercantum pada halaman 4 dalam memori bandingnya poin nomor 3 dan 4 perkara a quo,**" Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan hanya merupakan pendapat serta tuduhan yang tidak ada dasar hukumnya, karena terbukti *Judex Factie* tingkat pertama dalam putusannya secara cermat telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup terhadap keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan.



4. Bahwa **dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah sangat keliru dan tidak berdasar hukum**, disini jelas terlihat bahwa **Pembanding kurang cermat dan/atau kurang memahami dasar hukum tentang kekuatan pembuktian khususnya terkait ikatan jual beli berdasarkan PP No.24/1997 mengatur bahwa "peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya dapat didasarkan pada akta-akta tertentu yang mana didalamnya tidak ada PPJB sebagai salah satu dasar dan secara tegas menyatakan bahwa PPJB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan, seperti SHM, SHGB dll."**
5. Bahwa dalil dalam Memori Bandingnya Para Pembanding yang tertuang pada halaman 5 sampai dengan 10 khususnya poin nomor 1 sampai 17 adalah **dalil Keliru dan tidak benar**, sebab jelas dan terang bahwa **PERKARA a quo seharusnya Ne Bis In Idem, adapun alasannya adalah:**
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 695/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 23 Februari 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 189/PDT/2022/PT Sby tanggal 26 April 2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 553/PK/Pdt/2023 tanggal 9 Agustus 2023 ;
 - b. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1288/Pdt.Bth/2022/PN Sby tanggal 08 Agustus 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 637/PDT/2023/PT SBY tanggal 31 Oktober 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3538 K/Pdt/2024 tanggal 4 September 2024 ;
 - c. Bahwa untuk itu apabila putusan perkara *a quo* bertentangan dengan putusan tersebut, maka hal tersebut menjadikan putusan perkara *a quo* menjadi tidak memiliki kepastian hukum, selain itu juga telah jelas perkara *a quo* telah diajukan untuk kedua kalinya (***Ne Bis In Idem***), sebagaimana telah dijelaskan oleh ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 42 menyatakan "Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya" ;



6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya pada bagian "**Bahwa PEMBANDING sangat KEBERATAN, TIDAK SEPENDAPAT dan TIDAK SETUJU atas pertimbangan hukum Judex Factie PENGADILAN NEGERI SURABAYA pada bagian, sebagaimana yang tercantum pada halaman 6 poin nomor 8 dan 9 memori banding perkara a quo**, yang menyatakan TERBANDING I/TERLAWAN I tanpa menguasai fisik dan bukti kepemilikan yang sah adalah alasan yang sangat menyesatkan dan tidak benar, BERDASARKAN BUKTI YANG DIAJUKAN PADA SAAT PERSIDANGAN TIDAK TERBANTAHKAN LAGI, IKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI NOTARIS FELICIA IMANTAKA, S.H., NOMOR: 373 TANGGAL 21 DESEMBER 2017 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN ALAS HAK DAN DIDUGA DIMUNCULKAN OLEH PELAWAN SEKARANG PEMBANDING SEOLAH ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK, PADAHAL PEMBANDING TAU, BAHWA OBJEK APARTEMEN TERSEBUT DALAM SENGKETA ANTARA TERLAWAN 1 DENGAN TERLAWAN 2 SEJAK TAHUN 2021, NAMUN PEMBANDING/DULU PELAWAN SENGAJA MENGABAIKAN, KARENA JIKA MEMANG DIKETAHUI TAHUN 2021 OLEH PELAWAN ATAU PEMBANDING SAAT ITU SEHARUSNYA PEMBANDING/PELAWAN MELAKUKAN **SANGGAHAN ATAU KEBERATAN** NAMUN YANG TERJADI ADALAH **PEMBANDING ATAU PELAWAN HANYA DUDUK MANIS DAN TIDAK MAU TAU**, KARENA MEMANG FAKTANYA OBJEK APARTEMEN TERSEBUT ADALAH MILIK TERLAWAN 2 DAN TERLAWAN 3, YANG OLEH KARENA TERLAWAN 2 SUDAH DIHUKUM OLEH PENGADILAN BAIK SECARA PIDANA DALAM PERKARA NOMOR 1668/Pid.B/2022/PN.Sby pada tanggal 26 Oktober 2022 jo. PUTUSAN NOMOR 1225/PID/2022/PT.Sby pada tanggal 29 November 2022 (**INKRACHT**) MAUPUN PERDATA NO. 695/Pdt.G/2021/PN.Sby jo. PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NO. 553/Pdt/PK/2023/MA.RI (**INKRACHT**) **MAKA OBJEK SENGKETA APARTEMEN HARUS DISERAHKAN KEPADA TERBANDING I/TERLAWAN I**, namun ironisnya malah kini PEMBANDING/dulu PELAWAN berusaha mengaburkan atau menyesatkan cara berpikir Yang Mulia Majelis Hakim, dalam Memori Bandingnya, maka untuk itu haruslah **ditolak** atau **dikesampingkan** karena **tidak berdasarkan Yuridis dan tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan**;



7. Bahwa TERBANDING I sangat Sependapat dan Setuju atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Factie* tingkat pertama pada bagian DALAM KONPENSI, DALAM EKSEPSI sebagaimana yang tertuang pada halaman putusan perkara *aquo*, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan ini Pelawan tidak memiliki bukti sah berupa kepemilikan formal atas objek, akan tetapi hanya didasarkan pada PIJB No. 373/2017 disertai bukti pelunasan, namun proses jual beli tersebut diakui sendiri oleh Pelawan belum diselesaikan di hadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama sertifikat. Dengan demikian, secara hukum pemegang hak yang sah atas objek tersebut tetap Terlawan III sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 00441, SHMSRS No.00441/Tenggilis Mejoyo seluas 28.91 m2 (dua puluh delapan koma sembilan puluh satu meter persegi), NIB 12.01.20.01.02128 tertera atas nama Nyonya TJIO ERLY TJIPTOMO dengan nomor hak 12.39.20.01.7.00441. PIJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, sehingga tidak menimbulkan peralihan hak secara yuridis sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997;

"Menimbang, bahwa oleh karena itu selama sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 00441 tersebut masih tercatat atas nama Nyonya Tjioe Eryl Tjiptomo, maka secara hukum dialah yang diakui sebagai pemegang hak yang sah, sehingga Pelawan tidak memiliki dasar hukum yang cukup untuk mendalilkan kepemilikan dalam perlawanan eksekusi ini;"

*"Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan bukan sebagai pemilik hak maka Perlawanan Pelawan tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pelawan derden verzet karena tidak lagi memenuhi unsur kepemilikan atas objek yang dieksekusi/dilelang. Pelawan bukan pemilik objek eksekusi/lelang, oleh karenanya **tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Perlawanan ini;**"*

"Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan tidak memenuhi unsur-unsur perlawanan pihak ketiga (derden verzet) sebagaimana



dimaksud dalam ketentuan hukum acara perdata dan pedoman Mahkamah Agung. Karena Pelawan tidak memiliki hak atas objek eksekusi/lelang, maka tidak ada dasar hukum untuk menghentikan eksekusi/lelang tersebut. Sengketa yang sebenarnya adalah sengketa keperdataan antara Pelawan dan Terlawan III, dan tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan atau menunda proses eksekusi yang sah;"

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Terlawan I mengenai Pelawan **tidak memiliki legal standing** mengajukan perlawanan ini beralasan hukum untuk dikabulkan;"

"Menimbang, bahwa oleh karenanya eksepsi mengenai Pelawan **tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Perlawanan** dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi selain dan selebihnya;"

"Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar"

Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Factie* tingkat pertama tersebut di atas adalah Tepat dan Benar sesuai **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI**;

8. Bahwa TERBANDING I mohon perhatian kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, baik pada persidangan tingkat pertama maupun pada tingkat Banding ini, justru Pembandinglah yang telah mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
9. Bahwa kini TERBANDING I dahulu TERLAWAN I menolak dalil pembanding nomor 6 dan nomor 7 sebab terbukti, pembanding atau pelawan diduga merekayasa bukti dan sengaja akan mengalihkan haknya, dengan alasan yang mengada ada sejak tahun 2017 tidak dapat melalukan balik nama dengan alasan sakit kronis, sudah 8 tahun dengan alasan sakit, namun hampir 8 tahun mendiamkan bahkan dengan itikad buruk bisa mengerjai panitera pengadilan negeri surabaya dan juru sita pn surabaya pada saat melakukan *constatering* di apartemen sekitar tahun 2022, untuk itu dalil pembanding haruslah ditolak seluruhnya.



Bahwa Dalil PEMBANDING *a quo* pada halaman 6 sampai dengan halaman 10 khususnya poin nomor 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 adalah **sangat keliru dan tidak berdasar hukum**, juga **Para Pembanding kurang cermat dan/atau kurang memahami tentang esensi dari "Gugatan bantahan *nebis in idem*"**, sebab PEMBANDING hanya mengarang cerita, mengulang-ulang fakta persidangan yang telah diperiksa, membuat alibi dan bukti yang diduga rekayasa, untuk itu dalil yang menyesatkan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan untuk seluruhnya;

10. Bahwa indikator suatu gugatan adalah "***nebis in idem***" telah digariskan pada norma yang terdapat dalam **kaedah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001** tanggal 20 Mei 2002, yang berbunyi sebagai berikut:

"Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*".

[Vide: Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1226 K/Pdt/2001]

11. Bahwa kondisi "***nebis in idem***" yang lazim disebut "***exceptio res judicata***" atau "***gewijsde zaak***" pada suatu gugatan secara hukum dapat terjadi bilamana:

- (13.1) **Terhadap materi, subyek dan objek sengketa yang digugat sudah pernah diperkarakan;**
(13.2) **Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dan bersifat positif yaitu Menolak atau mengabulkan gugatan;**

Bahwa berdasarkan hal di atas, maka patut dan berdasarkan hukum pula jika dalil PEMBANDING *Nebis In Idem* tersebut haruslah **ditolak** untuk seluruhnya

PETITUM

Berdasarkan segala uraian-uraian yang telah **TERBANDING I** sampaikan di atas, Terbanding mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa Banding terhadap Putusan No. 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai



berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh TERBANDING I, dahulu sebelumnya sebagai TERLAWAN I untuk Seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya;
3. Menyatakan PEMBANDING dahulu **PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar**;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, tanggal 11 Agustus 2025 tersebut;
5. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya Perkara ini disemua tingkatan.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat TERBANDING I (dahulu sebelumnya TERLAWAN I) mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex aequo et bono*).

Demikianlah Kontra Memori Banding ini Kami ajukan. Kami mengucapkan terimakasih atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya.

Hormat saya,
KUASA HUKUM DARI TERBANDING

MOCH. DAWAM, S.H



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

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

**RELAS PEMBERITAHUAN DAN PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING
(SURAT TERCATAT)**

**Nomor 211/Akta.Pdt.Banding/2025/PN Sby Jo.
Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **SELASA, tanggal 2 SEPTEMBER 2025**, saya **AKBAR KRISNAYANA** berdasarkan Salinan Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum, tertanggal 22 April 2024, No. 642/DJU/SK.KP4.1.3/IV/2024, ditunjuk sebagai Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya.

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

TJIO ERLY TJIPTOMO, yang beralamat di Klampis Semolo Timur I 12-14 / AB 82-83, Kel. Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, **sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti di wilayah Republik Indonesia;**

Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III ;**

Kontra Memori Banding yang diunggah oleh **MOCH. DAWAM, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum KHARISMA Law Firm, yang beralamat di Jl. Kertajaya No. 84, Surabaya, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2025, bertindak untuk dan atas nama **SOETIJONO** selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 01 September 2025, Jam 21:48:54 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 September 2025, Jam 07:59:25 WIB, atas Memori Banding tertanggal 21 Agustus 2025 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 11 Agustus 2025 Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby. Dalam perkara antara :

SIEK, LIANI PUSPITASARI ----- Sebagai ----- **PEMBANDING ;**

M e l a w a n

SOETIJONO, Dkk. ----- Sebagai ----- **PARA TERBANDING ;**

Adapun alamat Terlawan III sudah tidak diketahui maka pemberitahuan ini Saya laksanakan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempel di Papan Pengumuman supaya diketahui oleh masyarakat umum.

Panggilan ini saya laksanakan melalui Surat Tercatat sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung R.I. (Perma) No. 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik.

Demikian risalah panggilan ini dibuat dan ditanda tangani oleh saya Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus.

Jurusita

AKBAR KRISNAYANA



KONTRA MEMORI BANDING

ATAS

MEMORI BANDING TERTANGGAL 21 AGUSTUS 2025

**Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :
1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tertanggal 11 Agustus 2025**

Antara

1. SIEK, LIANI PUSPITASARI sebagai PELAWAN, kini PEMBANDING;

(disebut sebagai **PEMBANDING**)

MELAWAN

1. SOETIJONO sebagai TERLAWAN I, kini **TERBANDING I**;
2. TAN IRWAN sebagai TERLAWAN II, kini **TERBANDING II**;
3. TJIOE ERLY TJIPTOMO sebagai TERLAWAN III, kini **TERBANDING III**;



KHARISMA Law Firm

Advocates & Legal Consultant

Surabaya, 01 September 2025

Kepada Yth.

**KETUA PENGADILAN TINGGI SURABAYA PADA PENGADILAN TINGGI
SURABAYA**

Jl. Sumatera No. 42, Gubeng, Surabaya – Indonesia.

Melalui:

PENGADILAN NEGERI SURABAYA

Jl. Raya Arjuno No. 16-18, Surabaya Indonesia.

Perihal: **Kontra Memori Banding**

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, **MOCH. DAWAM, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **KHARISMA Law Firm**, yang beralamat di Jl. Kertajaya No. 84, Surabaya, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2025, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya (untuk selanjutnya disebut sebagai "**PN Surabaya**"), bertindak untuk dan atas nama serta mewakili:

SOETIJONO, Warga Negara Indonesia, beralamat di Dharmahusada Utara 4/1, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia sebagai **TERBANDING I** dahulu sebelumnya sebagai Terlawan I (untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERBANDING I**"),

Yang dalam hal ini telah memilih domisili hukum di alamat Kantor Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas.



TERBANDING I dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding tertanggal 21 Agustus 2025 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**KONTRA MEMORI BANDING**") atas Putusan PN Surabaya dengan Nomor : 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby., tanggal 11 Agustus 2025 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Putusan No. 1338**"), yang dijatuhkan sebagai putusan tingkat pertama dalam persidangan perkara dengan Nomor. Register perkara: 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby. (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perkara No. 1338**").

Dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANDING I menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERBANDING I dalam Kontra Memori Banding ini.
2. Bahwa TERBANDING I secara tegas menyatakan sependapat dan telah Tepat, sehingga dapat menerima seluruh isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tanggal 11 Agustus 2025 (selanjutnya disebut Putusan *Judex Factie* tingkat pertama). Hal ini karena Putusan *Judex Factie* tingkat pertama telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta- fakta yuridis dalam persidangan serta telah memutus perkara *a quo* berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum.
3. Bahwa TERBANDING I menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya pada bagian "**Bahwa PEMBANDING sangat KEBERATAN, TIDAK SEPENDAPAT dan TIDAK SETUJU atas pertimbangan hukum Judex Factie PENGADILAN NEGERI SURABAYA pada bagian DALAM KOMPENSI, sebagaimana yang tercantum pada halaman 4 dalam memori bandingnya poin nomor 3 dan 4 perkara a quo,**" Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan hanya merupakan pendapat serta tuduhan yang tidak ada dasar hukumnya, karena terbukti *Judex Factie* tingkat pertama dalam putusannya secara cermat telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup terhadap keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan.



4. Bahwa **dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah sangat keliru dan tidak berdasar hukum**, disini jelas terlihat bahwa **Pembanding kurang cermat dan/atau kurang memahami dasar hukum tentang kekuatan pembuktian khususnya terkait ikatan jual beli berdasarkan PP No.24/1997 mengatur bahwa "peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya dapat didasarkan pada akta-akta tertentu yang mana didalamnya tidak ada PPJB sebagai salah satu dasar dan secara tegas menyatakan bahwa PPJB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan, seperti SHM, SHGB dll."**
5. Bahwa dalil dalam Memori Bandingnya Para Pembanding yang tertuang pada halaman 5 sampai dengan 10 khususnya poin nomor 1 sampai 17 adalah **dalil Keliru dan tidak benar**, sebab jelas dan terang bahwa **PERKARA a quo seharusnya Ne Bis In Idem, adapun alasannya adalah:**
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 695/Pdt.G/2021/PN Sby tanggal 23 Februari 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 189/PDT/2022/PT Sby tanggal 26 April 2022 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 553/PK/Pdt/2023 tanggal 9 Agustus 2023 ;
 - b. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1288/Pdt.Bth/2022/PN Sby tanggal 08 Agustus 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 637/PDT/2023/PT SBY tanggal 31 Oktober 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3538 K/Pdt/2024 tanggal 4 September 2024 ;
 - c. Bahwa untuk itu apabila putusan perkara *a quo* bertentangan dengan putusan tersebut, maka hal tersebut menjadikan putusan perkara *a quo* menjadi tidak memiliki kepastian hukum, selain itu juga telah jelas perkara *a quo* telah diajukan untuk kedua kalinya (***Ne Bis In Idem***), sebagaimana telah dijelaskan oleh ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 42 menyatakan "Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya" ;



6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya pada bagian "**Bahwa PEMBANDING sangat KEBERATAN, TIDAK SEPENDAPAT dan TIDAK SETUJU atas pertimbangan hukum Judex Factie PENGADILAN NEGERI SURABAYA pada bagian, sebagaimana yang tercantum pada halaman 6 poin nomor 8 dan 9 memori banding perkara a quo**, yang menyatakan TERBANDING I/TERLAWAN I tanpa menguasai fisik dan bukti kepemilikan yang sah adalah alasan yang sangat menyesatkan dan tidak benar, BERDASARKAN BUKTI YANG DIAJUKAN PADA SAAT PERSIDANGAN TIDAK TERBANTAHKAN LAGI, IKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI NOTARIS FELICIA IMANTAKA, S.H., NOMOR: 373 TANGGAL 21 DESEMBER 2017 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN ALAS HAK DAN DIDUGA DIMUNCULKAN OLEH PELAWAN SEKARANG PEMBANDING SEOLAH ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK, PADAHAL PEMBANDING TAU, BAHWA OBJEK APARTEMEN TERSEBUT DALAM SENGKETA ANTARA TERLAWAN 1 DENGAN TERLAWAN 2 SEJAK TAHUN 2021, NAMUN PEMBANDING/DULU PELAWAN SENGAJA MENGABAIKAN, KARENA JIKA MEMANG DIKETAHUI TAHUN 2021 OLEH PELAWAN ATAU PEMBANDING SAAT ITU SEHARUSNYA PEMBANDING/PELAWAN MELAKUKAN **SANGGAHAN ATAU KEBERATAN** NAMUN YANG TERJADI ADALAH **PEMBANDING ATAU PELAWAN HANYA DUDUK MANIS DAN TIDAK MAU TAU**, KARENA MEMANG FAKTANYA OBJEK APARTEMEN TERSEBUT ADALAH MILIK TERLAWAN 2 DAN TERLAWAN 3, YANG OLEH KARENA TERLAWAN 2 SUDAH DIHUKUM OLEH PENGADILAN BAIK SECARA PIDANA DALAM PERKARA NOMOR 1668/Pid.B/2022/PN.Sby pada tanggal 26 Oktober 2022 jo. PUTUSAN NOMOR 1225/PID/2022/PT.Sby pada tanggal 29 November 2022 (**INKRACHT**) MAUPUN PERDATA NO. 695/Pdt.G/2021/PN.Sby jo. PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NO. 553/Pdt/PK/2023/MA.RI (**INKRACHT**) **MAKA OBJEK SENGKETA APARTEMEN HARUS DISERAHKAN KEPADA TERBANDING I/TERLAWAN I**, namun ironisnya malah kini PEMBANDING/dulu PELAWAN berusaha mengaburkan atau menyesatkan cara berpikir Yang Mulia Majelis Hakim, dalam Memori Bandingnya, maka untuk itu haruslah **ditolak** atau **dikesampingkan** karena **tidak berdasarkan Yuridis dan tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan**;



7. Bahwa TERBANDING I sangat Sependapat dan Setuju atas pertimbangan hukum Putusan *Judex Factie* tingkat pertama pada bagian DALAM KONPENSI, DALAM EKSEPSI sebagaimana yang tertuang pada halaman putusan perkara *aquo*, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanan ini Pelawan tidak memiliki bukti sah berupa kepemilikan formal atas objek, akan tetapi hanya didasarkan pada PIJB No. 373/2017 disertai bukti pelunasan, namun proses jual beli tersebut diakui sendiri oleh Pelawan belum diselesaikan di hadapan PPAT dan belum dilakukan balik nama sertifikat. Dengan demikian, secara hukum pemegang hak yang sah atas objek tersebut tetap Terlawan III sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 00441, SHMSRS No.00441/Tenggilis Mejoyo seluas 28.91 m2 (dua puluh delapan koma sembilan puluh satu meter persegi), NIB 12.01.20.01.02128 tertera atas nama Nyonya TJIO ERLY TJIPTOMO dengan nomor hak 12.39.20.01.7.00441. PIJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, sehingga tidak menimbulkan peralihan hak secara yuridis sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997;

"Menimbang, bahwa oleh karena itu selama sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 00441 tersebut masih tercatat atas nama Nyonya Tjioe Eryl Tjiptomo, maka secara hukum dialah yang diakui sebagai pemegang hak yang sah, sehingga Pelawan tidak memiliki dasar hukum yang cukup untuk mendalilkan kepemilikan dalam perlawanan eksekusi ini;"

*"Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan bukan sebagai pemilik hak maka Perlawanan Pelawan tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pelawan derden verzet karena tidak lagi memenuhi unsur kepemilikan atas objek yang dieksekusi/dilelang. Pelawan bukan pemilik objek eksekusi/lelang, oleh karenanya **tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Perlawanan ini;**"*

"Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan tidak memenuhi unsur-unsur perlawanan pihak ketiga (derden verzet) sebagaimana



dimaksud dalam ketentuan hukum acara perdata dan pedoman Mahkamah Agung. Karena Pelawan tidak memiliki hak atas objek eksekusi/lelang, maka tidak ada dasar hukum untuk menghentikan eksekusi/lelang tersebut. Sengketa yang sebenarnya adalah sengketa keperdataan antara Pelawan dan Terlawan III, dan tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan atau menunda proses eksekusi yang sah;"

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Terlawan I mengenai Pelawan **tidak memiliki legal standing** mengajukan perlawanan ini beralasan hukum untuk dikabulkan;"

"Menimbang, bahwa oleh karenanya eksepsi mengenai Pelawan **tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Perlawanan** dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi selain dan selebihnya;"

"Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar"

Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Factie* tingkat pertama tersebut di atas adalah Tepat dan Benar sesuai **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI;**

8. Bahwa TERBANDING I mohon perhatian kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, baik pada persidangan tingkat pertama maupun pada tingkat Banding ini, justru Pembandinglah yang telah mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
9. Bahwa kini TERBANDING I dahulu TERLAWAN I menolak dalil pbanding nomor 6 dan nomor 7 sebab terbukti, pbanding atau pelawan diduga merekayasa bukti dan sengaja akan mengalihkan haknya, dengan alasan yang mengada ada sejak tahun 2017 tidak dapat melakukan balik nama dengan alasan sakit kronis, sudah 8 tahun dengan alasan sakit, namun hampir 8 tahun mendiamkan bahkan dengan itikad buruk bisa mengerjai panitera pengadilan negeri surabaya dan juru sita pn surabaya pada saat melakukan *constatering* di apartemen sekitar tahun 2022, untuk itu dalil pbanding haruslah ditolak seluruhnya.



Bahwa Dalil PEMBANDING *a quo* pada halaman 6 sampai dengan halaman 10 khususnya poin nomor 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 adalah **sangat keliru dan tidak berdasar hukum**, juga **Para Pembanding kurang cermat dan/atau kurang memahami tentang esensi dari "Gugatan bantahan *nebis in idem*"**, sebab PEMBANDING hanya mengarang cerita, mengulang-ulang fakta persidangan yang telah diperiksa, membuat alibi dan bukti yang diduga rekayasa, untuk itu dalil yang menyesatkan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan untuk seluruhnya;

10. Bahwa indikator suatu gugatan adalah "***nebis in idem***" telah digariskan pada norma yang terdapat dalam **kaedah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001** tanggal 20 Mei 2002, yang berbunyi sebagai berikut:

"Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*".

[**Vide: Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1226 K/Pdt/2001**]

11. Bahwa **kondisi "*nebis in idem*"** yang lazim disebut "***exceptio res judicata***" atau "***gewijsde zaak***" pada suatu gugatan secara hukum dapat terjadi bilamana:

- (13.1) **Terhadap materi, subyek dan objek sengketa yang digugat sudah pernah diperkarakan;**
- (13.2) **Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), dan bersifat positif yaitu Menolak atau mengabulkan gugatan;**

Bahwa berdasarkan hal di atas, maka patut dan berdasarkan hukum pula jika dalil PEMBANDING *Nebis In Idem* tersebut haruslah **ditolak** untuk seluruhnya

PETITUM

Berdasarkan segala uraian-uraian yang telah **TERBANDING I** sampaikan di atas, Terbanding mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa Banding terhadap Putusan No. 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai



berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh TERBANDING I, dahulu sebelumnya sebagai TERLAWAN I untuk Seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya;
3. Menyatakan PEMBANDING dahulu **PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar**;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, tanggal 11 Agustus 2025 tersebut;
5. Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya Perkara ini disemua tingkatan.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat TERBANDING I (dahulu sebelumnya TERLAWAN I) mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex aequo et bono*).

Demikianlah Kontra Memori Banding ini Kami ajukan. Kami mengucapkan terimakasih atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya.

Hormat saya,

KUASA HUKUM DARI TERBANDING

MOCH. DAWAM, S.H