

**RISALAH PEMBERITAHUAN PENYERAHAN KONTRA MEMORI KASASI**  
**SECARA ELEKTRONIK (E-Court)**

**Nomor : 194/Akta.Pdt.Kasasi/2025/PN Sby Jo.**

**Nomor 774/PDT/2025/PT SBY Jo. Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby**

Pada hari ini : **RABU** tanggal, **10 DESEMBER 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/TERMOHON KASASI II ;**

Kontra Memori Kasasi tertanggal 24 November 2025 dan diterima oleh Petugas meja PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Loker Surat Umum Pengadilan Negeri Surabaya atas nama Moch. Dawam, S.H. selaku Kuasa dari Soetijono sebagai Termohon Kasasi I sehubungan dengan Memori Kasasi dari Yudha Prakoso, S.H., M.H., Dkk. Selaku Kuasa dari Siek, Liani Puspitasari sebagai Pemohon Kasasi sehubungan dengan Memori Kasasi pada tanggal 11 November 2025, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, tertanggal 15 Oktober 2025 No. 774/PDT/2025/PT SBY, dalam perkara antara

**SIEK, LIANI PUSPITASARI** ----- Sebagai ----- **PEMOHON KASASI ;**

**M e l a w a n**

**SOETIJONO, Dkk.** ----- Sebagai ----- **PARA TERMOHON KASASI ;**

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

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

  
**AKBAR KRISNAYANA**



**KONTRA MEMORI KASASI**

**ATAS**

**MEMORI KASASI TERTANGGAL 07 NOVEMBER 2025**

**Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya**

Nomor: 774/PDT/2025/PT SBY, tertanggal 15 Oktober 2025

**Jo.**

**Putusan Pengadilan Negeri Surabaya**

Nomor : 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tertanggal 11 Agustus 2025

**Antara**

1. SIEK, LIANI PUSPITASARI sebagai PELAWAN,PEMBANDING, kini **PEMOHON KASASI;**

(disebut sebagai **PEMOHON KASASI**)

**MELAWAN**

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



NO: KMK/24112025

Surabaya, 24 November 2025

Kepada Yth.

**KETUA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
PADA MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**

Jl. Medan Merdeka Utara No. 9- 13, Jakarta Pusat  
DKI Jakarta – Indonesia.

Melalui:

**PENGADILAN NEGERI SURABAYA**

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

Perihal: **Kontra Memori Kasasi**

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 21 November 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 **TERMOHON KASASI I** dahulu sebelumnya sebagai Terbanding I atau Terlawan I (untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERMOHON KASASI I**"), Yang dalam hal ini telah memilih domisili hukum di alamat Kantor Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas.





Bahwa **TERMOHON KASASI I** dengan ini **mengajukan Kontra Memori Kasasi** terhadap Memori Kasasi tertanggal 07 November 2025 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**KONTRA MEMORI KASASI**"), yang diajukan oleh SIEK, LIANI PUSPITASARI sebagai PEMOHON KASASI yang DAHULU sebelumnya sebagai PEMBANDING/ semula PELAWAN (untuk selanjutnya disebut sebagai "**PEMOHON KASASI**"), TERMOHON KASASI mengajukan Kontra Memori Kasasi (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Kontra Memori Kasasi**") terhadap Memori Kasasi tertanggal 07 November 2025 atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor.: 774/PDT/2025/PT SBY., tanggal 15 Oktober 2025 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor.: 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby., tanggal 11 Agustus 2025.

Sebelum TERMOHON KASASI I mengemukakan alasan-alasan hukum dalam KONTRA MEMORI KASASI ini, terlebih dahulu TERMOHON KASASI akan menyampaikan uraian sebagai berikut:

**ALASAN FORMIL PENGAJUAN KONTRA MEMORI KASASI**

1. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2025, PEMOHON KASASI telah menyatakan PERMOHONAN KASASI melalui E-Court (*Litigasi*), dan menyerahkan MEMORI KASASI pada tanggal 11 November 2025, terhadap **putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 774/PDT/2025/PT Sby**, tertanggal 15 Oktober 2025 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby, tertanggal 11 Agustus 2025 (untuk selanjutnya disebut "**PUTUSAN No. 774**");
2. Bahwa selanjutnya TERMOHON KASASI I mengajukan Kontra Memori Kasasinya pada melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1983 menegaskan bahwa **KONTRA MEMORI KASASI yang diajukan diluar tenggang waktu 14 hari dapat diterima secara administrative**, dan



oleh karena itu **TERMOHON KASASI I** memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menerima **Kontra Memori Kasasi** ini yang diajukan oleh **Termohon Kasasi I;**

Adapun alasan-alasan hukum TERMOHON KASASI I dalam mengajukan Kontra Memori Kasasi ini dengan uraian sebagai berikut:

4. Bahwa TERMOHON KASASI I mengetahui adanya **Pernyataan Memori Kasasi** yang diajukan PEMOHON KASASI sebagaimana RELAAS PENYERAHAN MEMORI KASASI Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby jo. Nomor 774/PDT/2025/PT Sby tertanggal 15 Oktober 2025;
5. Bahwa selanjutnya TERMOHON KASASI mengajukan Kontra Memori Kasasi. Dengan demikian, Kontra Memori Kasasi ini diajukan telah sesuai dengan tata cara dan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Mahkamah Agung, sehingga telah sesuai menurut Hukum **haruslah Kontra Memori Kasasi ini dapat diterima;**
6. Bahwa **TERMOHON KASASI I** telah **sependapat dan dapat menerima** amar serta seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 774/PDT/2025/PT SBY, tanggal 15 Oktobeber 2025 (Putusan *Judex Factie* tingkat Banding) yang **telah menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby, tanggal 11 Agustus 2025 (Putusan *Judex Factie* tingkat pertama). Hal ini karena:
  - ❖ Putusan *Judex Factie* tingkat Banding dan tingkat pertama tersebut telah memenuhi tertib administrasi, menjadikan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 774/PDT/2025/PT SBY, tanggal 15 Oktober 2025 yang telah **menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby**, tanggal 11 Agustus 2025 tersebut, telah terbukti **memenuhi kriteria Putusan Badan Peradilan yang Jujur, Adil dan telah tunduk mematuhi Syarat Formil yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan.**





- ❖ Bahwa *Judex Factie* tingkat Banding dan tingkat Pertama dalam Putusannya tersebut **telah memberikan penilaian secara lengkap, cermat dan terperinci** dalam pertimbangan hukumnya dan **tidak salah dalam menerapkan hukum, tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta telah memutuskan perkara a quo berdasarkan pada Peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum.**

Dengan demikian terdapat alasan menurut hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 774/PDT/2025/PT SBY, tanggal 15 Oktober 2025 (Putusan *Judex Factie* tingkat Banding) yang telah **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby**, tanggal 11 Agustus 2025 (Putusan *Judex Factie* tingkat Pertama), **dipertahankan ditingkat Kasasi ini.**

7. Bahwa mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebelum menanggapi keseluruhan dalil-dalil keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasinya tersebut, TERMOHON KASASI I menyampaikan bahwa ALASAN atau KEBERATAN-KEBERATAN yang diajukan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi tersebut adalah tentang PENILAIAN KENYATAAN dan PENGULANGAN FAKTA PEMERIKSAAN TINGKAT PERTAMA DAN TINGKAT BANDING.

Bahwa dalil-dalil Keberatan dalam Memori Kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasinya tersebut adalah Keberatan tentang **Penilaian terhadap kenyataan/pemeriksaan atas hasil**

**Pembuktian serta mengulang fakta yang telah diajukan serta telah pula dipertimbangkan pada pemeriksaan tingkat Banding,** yakni terhadap BUKTI-BUKTI maupun SAKSI-SAKSI yang sudah diperiksa dan juga telah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* baik pada tingkat Pertama maupun tingkat Banding. Maka menurut hukum, Alasan Keberatan-Keberatan



PEMOHON KASASI tersebut tidak dapat diperiksa/dipertimbangkan kembali dalam pemeriksaan ditingkat Kasasi ini. Hal tersebut selaras dengan Amar YURISPRUDENSI sebagaimana:

- ❖ YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 25 K/Sip/1957**, tanggal 18-9-1957, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Mahkamah Agung tidak dapat meninjau soal-soal pembuktian, oleh karena hal sesuatu terbukti atau tidak, tidaklah takluk pada pemeriksaan kasasi.***"
- ❖ YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 104 K/Sip/1953**, tanggal 6-8-1953, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Keberatan-Keberatan Kasasi yang semata-mata mengenai soal pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat Kasasi, karena keberatan tersebut tidak mengenal pelaksanaan hukum, tetapi mengenai penghargaan kenyataan (van feitelijken aard).***"
- ❖ YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 15 K/Sip/1957**, tanggal 16-12-1957, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Keberatan kasasi yang mengenai suatu kenyataan (feiteelijkheid), sehingga hal ini tidak dapat dipertimbangkan oleh Hakim Kasasi.***"
- ❖ YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 322 K/Sip/1958**, tanggal 29 Nopember 1958, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Semua keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam Memori Kasasinya, tidak dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung, karena keberatan tersebut berkisar pada persoalan pembuktian oleh *Judex Factie*, sehingga bersifat penghargaan dari suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi.***"
- ❖ YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 616 K/Sip/1970**, tanggal 24 Maret 1971, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Keberatan kasasi yang dikemukakan oleh***





**Pemohon Kasasi, hanya berkisar pada masalah-masalah penilaian hasil pembuktian oleh *Judex Facti* maka hal ini tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan ditingkat kasasi."**

Berdasarkan Amar YURISPRUDENSI tersebut di atas, Alasan Keberatan-Keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasinya tersebut adalah termasuk dalam alasan-alasan yang tidak tunduk dalam pemeriksaan tingkat Kasasi. Oleh karenanya, terhadap Alasan Keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasinya tersebut **mohon ditolak pada tingkat Kasasi ini.**

8. Bahwa TERMOHON KASASI menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Keberatan Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERMOHON KASASI dalam Kontra Memori Kasasi ini;
9. Bahwa TERMOHON KASASI I menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi kecuali yang diakui secara tegas oleh TERMOHON KASASI I dalam Kontra Memori Kasasi ini.
10. Bahwa TERMOHON KASASI I secara tegas menyatakan sependapat dan telah Tepat, sehingga dapat menerima seluruh isi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 774/PDT/2025/PT SBY, tanggal 15 Oktober 2025 (selanjutnya disebut Putusan *Judex Factie* tingkat Banding). Hal ini karena Putusan *Judex factie* tingkat Banding telah tepat, telah jujur, dan benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta-fakta yuridis dalam pemeriksaan serta telah memutus perkara *a quo* berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum.
11. Bahwa TERMOHON KASASI I, menolak dengan tegas dalil Keberatan PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasinya pada bagian poin no "**4. Alasan Keberatan Kasasi : Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku.**" pada halaman 4 sampai dengan halaman 5 dalam Memori Kasasinya, bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan hanya merupakan pendapat pribadi yang bertujuan memanipulasi pikiran





Yang Mulia Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi serta tuduhan yang tidak ada dasar hukumnya, karena terbukti *Judex Factie* tingkat Banding dalam putusannya secara cermat dan hati-hati memberikan pertimbangan yang cukup terhadap keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan yang selaras dengan YURISPRUDENSI Hukum;

12. Bahwa Pertimbangan hukum Putusan *Judex Factie* tingkat Banding sebagaimana tercantum pada halaman 4 sampai dengan halaman 9 pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 774/PDT/2025/PT. SBY, tanggal 15 Oktober 2025, terbukti telah cermat dan **telah Jujur berdasarkan temuan-temuan fakta hukum**;

13. Bahwa TERMOHON KASASI I menolak dengan tegas dalil-dalil Keberatan PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasinya pada bagian "**II. TENTANG ALASAN PERMOHONAN KASASI.**", pada halaman 5, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalil Keberatan PEMOHON KASASI pada halaman 5, yang mengatakan:

"bahwa alasan permohonan kasasi telah ditentukan secara limitative-alternatif dalam ketentuan pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang berbunyi:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena:

- 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".

Kemudian selanjutnya:

"bahwa alasan **PEMOHON KASASI** dahulu **PEMOHON BANDING/PELAWAN** mengajukan Permohonan Kasasi terhadap **Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 774/PDT/2025/PT SBY** tertanggal **07 Oktober 2025**, yang menguatkan **putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN**



Sby, tertanggal **11 Agustus 2025** yang dimohonkan Banding kepada Mahkamah Agung RI karena menurut **PEMOHON KASASI** dahulu **PEMOHON BANDING/PELAWAN** dalam hal **Judex factie** pada Pengadilan Tinggi dalam putusan ***a quo* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sehingga** melanggar ketentuan pasal 30 huruf b Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.;"

Bahwa dalil keberatan tersebut adalah tidak jujur, asal-asalan dan sangat jelas tidak dapat membantah Pertimbangan hukum Judex Factie tingkat Banding. Hal ini apabila diperhatikan secara keseluruhan dalam Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Factie* tingkat Banding, sangat jelas berisi Pertimbangan-pertimbangan *Judex Factie* tingkat Banding mengenai perkara *aquo* maupun hasil dari pemeriksaan *Judex Factie* tingkat pertama.

Apabila PEMOHON KASASI tetap mempermasalahkan mengenai Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Factie* tingkat Banding sebagaimana dalil-dalil dalam Memori Kasasinya pada halaman 5 sampai halaman 14 tersebut, maka keberatan PEMOHON KASASI tersebut adalah Keberatan yang keliru dan tidak tepat, sudah seharusnya **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana dikemukakan oleh:

- YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 1282 K/Sip/1971**, tanggal 29 Maret 1972, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi harus mengenai materi persoalan yang tercantum didalam Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau penerapan hukum oleh Hakim.***"
- YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 1383 K/Sip/1971**, tanggal 23 Juli 1973, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Keberatan kasasi yang tidak merinci dalam hal mana judex factie tidak memberikan pertimbangan yang sesuai dengan kekuasaan serta alat bukti yang diajukan tidak dapat dibenarkan.***"





Oleh karena **tidak terbukti** dalil Keberatan PEMOHON KASASI dan Tidak dapat membantah Pertimbangan Hukum Judex Factie Tingkat Banding tersebut, maka dalil ALASAN KEBERATAN KASASI yang diuraikan oleh PEMOHON KASASI sebagaimana dalilnya pada halaman 5 sampai halaman 14 tersebut, tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* SUDAH SEHARUSNYA **DITOLAK**



14. Bahwa **dalil Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasinya adalah sangat keliru dan tidak berdasar hukum**, disini jelas terlihat bahwa **Pemohon Kasasi 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."**
15. Bahwa dalil dalam Memori Kasasi Pemohon Kasasi yang tertuang pada Memori Kasasinya 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";





16. Bahwa TERMOHON KASASI mohon perhatian kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, justru PEMOHON KASASI yang telah mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, menutupi fakta hukum yang sebenarnya, Tidak Jujur menguraikan Fakta Hukum dan **mengabaikan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 553 PK/PDT/2023**. Sehingga terbukti dalam *putusan Judex Factie* tingkat Banding telah dengan Cermat, Jujur dan Adil memberikan pertimbangan yang cukup terhadap keseluruhan fakta-fakta hukum dalam perkara *a quo*;

17. Bahwa TERMOHON KASASI 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 Erly 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;**

18. Bahwa dalil-dalil Alasan Keberatan Memori Kasasi PEMOHON KASASI dalam Pokoknya tersebut sungguh sangat mengada-ada, tidak jujur, dan hanya Pengulangan yang sudah diperiksa oleh *Judex Factie* tingkat Banding dan **tidak**





berdasar Yurisprudensi Hukum, sebagaimana dalam YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor: 322 K/Sip/1958**, tanggal 29 Nopember 1958, yang Kaidah Hukumnya menyebutkan: "***Semua keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam Memori Kasasinya, tidak dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung, karena keberatan tersebut berkisar pada persoalan pembuktian oleh Judex facti, sehingga bersifat penghargaan dari suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi.***", Hal ini karena sudah Sangat Jelas Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Factie* tingkat Banding telah sesuai fakta-fakta hukum dan telah sesuai menggunakan dasar hukum dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

19. Bahwa TERMOHON KASASI 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, justru Pemohon Kasasi yang telah mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi;
20. Sehingga beralasan hukum jika TERMOHON KASASI I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan MENERIMA dan MENGUATKAN putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 774/PDT/2025/PT. SBY tanggal 15 Oktober 2025;
21. Dengan demikian terhadap dalil-dalil Alasan Keberatan Kasasi dalam Memori Kasasinya pada bagian secara keseluruhan **haruslah ditolak** karena tidak sesuai Fakta-fakta Hukum, Tidak sesuai Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 553 PK/PDT/2023 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap dan tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan.

Bahwa oleh karena terbukti dalil-dalil Alasan Keberatan Kasasi PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasinya tidak benar, tidak Jujur dan tidak berdasarkan hukum serta memanipulasi Fakta Hukum, maka terdapat cukup alasan menurut hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* **untuk**



**menolak** dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Alasan Keberatan Kasasi PEMOHON KASASI dalam Memori Kasasinya tersebut. Sebaliknya TERMOHON KASASI I di dalam Kontra Memori Kasasinya ini secara keseluruhan telah dapat membuktikan bahwa Putusan *Judex Factie* tingkat Banding telah tepat, telah Jujur, Adil, telah Cermat dan Benar dalam penerapan hukumnya dan telah secara lengkap mempertimbangkan fakta-fakta yuridis dalam pemeriksaan serta telah memutus perkara *Aquo* berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan hukum, dengan demikian terdapat cukup alasan menurut hukum untuk menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 774/PDT/2025/PT SBY, tertanggal 15 Oktober 2025 ditingkat Kasasi ini.

## PETITUM

Berdasarkan segala uraian-uraian yang telah **TERMOHON KASASI I** sampaikan di atas, TERMOHON KASASI I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili terhadap Putusan Nomor: 774/PDT/2025/PN SBY, tertanggal 15 Oktober 2025 agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Kontra Memori Kasasi yang diajukan oleh TERMOHON KASASI I, dahulu sebelumnya sebagai TERBANDING I/TERLAWAN I untuk Seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI untuk seluruhnya;
3. Menyatakan PEMOHON KASASI dahulu PEMBANDING/**PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar**;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 774/PDT/2025/PN.Sby, tanggal 15 Oktober 2025 tersebut;
5. Menghukum PEMOHON KASASI untuk membayar Perkara ini disemua tingkatan.





Atau

**Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dan/atau Yang Mulia Majelis Agung Tingkat Kasasi Pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat TERMOHON KASASI I (dahulu sebelumnya TERBANDING I/TERLAWAN I) mohon putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*Ex aequo et bono*).**

Demikianlah Kontra Memori Kasasi ini Kami ajukan. Kami mengucapkan terimakasih atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Hormat saya,

**KUASA HUKUM DARI TERMOHON KASASI I**

---

**MOCH. DAWAM, S.H.**