



**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 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 26 AGUSTUS 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 ;**

Memori Banding yang diunggah oleh **YUDHA PRAKOSO, S.H., Dkk.**, Para Advokat dan konsultan hukum pada kantor Hukum "Yudha Prakoso & Partners", yang beralamat kantor di Jl. Pakis Tirtosari 5 No. 50, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, selaku Kuasa dari **SIEK, LIANI PUSPITASARI**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2025, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Pelawan**, secara elektronik pada aplikasi e-Court Mahkamah Agung pada tanggal 24 Agustus 2025, Jam 04:49:10 WIB dan telah di verifikasi oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 25 Agustus 2025, Jam 09:14:48 WIB, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tertanggal 11 Agustus 2025 No. 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



YUDHA PRAKOSO & PARTNERS

Advokat & Konsultan Hukum

Kepada Yth.

Surabaya, 21 Agustus 2025

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

Pengadilan Tinggi Surabaya

Di Jalan Sumatera No. 42, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng

Kota Surabaya, Jawa Timur

60281

Melalui

Pengadilan Negeri Surabaya

Di Jalan Arjuno No. 16-18, Kel. Sawahan, Kec. Sawahan,

Kota Surabaya, Jawa Timur

60251

Perihal: MEMORI BANDING
PEMOHON BANDING (PELAWAN I)

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: SIEK, LIANI PUSPITASARI
Tempat / Tanggal Lahir / Umur	: Surabaya, 29 April 1965 / 60 Tahun
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Kristen
Warganegara	: Indonesia
Alamat	: Jl. Kendangsari 6/32, Kota Surabaya
Pekerjaan	: Mengurus Rumah Tangga
Status Perkawinan	: Kawin
NIK	: 3578246904650002

halaman 1 dari 14 halaman

Berdasarkan **Surat Kuasa Khusus** tertanggal **15 Agustus 2025**, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. Nama : **YUDHA PRAKOSO, S.H., M.H.**
Tempat / Tanggal Lahir / umur : Surabaya, 29 Maret 1993 / 32 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Pakis Tirtosari 5 No. 50 Kota Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Nomor Induk KTPA : 19.00390
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027
2. Nama : **VANNY, S.H., C.L.A.**
Tempat / Tanggal Lahir / Umur : Banyuwangi, 04 April 1992 / 33 Tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Pakis Tirtosari 5 No. 50 Kota Surabaya
Pekerjaan : Advokat
Nomor Induk KTPA : 19.00382
Tanggal Berakhirnya KTPA : 31 Desember 2027
3. Nama : **KRESNA YAHYA, S.H., C.Me.**
Tempat / Tanggal Lahir / Umur : Surabaya, 13 Oktober 1999 / 25 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Katolik
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Pakis Tirtosari 5 No. 50 Kota Surabaya
Pekerjaan : Advokat Magang

Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di **YUDHA PRAKOSO & PARTNERS**, beralamat di Jalan Pakis Tirtosari 5 No. 50, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memilih tempat dan kediaman hukum (*domisili*) di kantor kuasanya tersebut di atas, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON BANDING** dahulu **PELAWAN**.

Dengan ini **PEMOHON BANDING** mengajukan **MEMORI BANDING** atas **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby** tertanggal **11 Agustus 2025** dengan para pihaknya:

1. **SOETIJONO**, laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Dharmahusada Utara 4/1, Kel. Mojo, Kec. Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERMOHON BANDING I / TERLAWAN I**".
2. **TAN IRWAN**, laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Klampis Semolo Timur I 12-14 / AB 82-83, Kel. Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERMOHON BANDING II / TERLAWAN II**".
3. **TJIO ERLY TJIPTOMO**, perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Klampis Semolo Timur I 12-14 / AB 82-83, Kel. Klampis Ngasem, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai "**TERMOHON BANDING III / TERLAWAN III**".

Ketiganya secara Bersama-sama disebut "**PARA TERMOHON BANDING/PARA TERLAWAN**"

Bahwa terlebih dahulu **PEMOHON BANDING** menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa permohonan banding telah diajukan oleh **PEMOHON BANDING** pada Kamis tanggal 21 Agustus 2025, berdasarkan **Akta Permohonan Banding Secara Elektronik (E-Court) Nomor 211/Akta.Pdt.Banding/2025/PN.Sby jo. Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN Sby** maka sesuai dengan ketentuan batas waktu pengajuan upaya hukum banding berdasarkan **Pasal 199 ayat (1) RBg**, yaitu dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender, maka permohonan banding yang dilakukan oleh **PEMOHON BANDING** masih dalam jangka waktu yang ditentukan tersebut. Sehingga oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Tinggi untuk menerima **MEMORI BANDING** ini.
2. Bahwa setelah melalui proses persidangan, *Judex Factie Tingkat Pertama* menjatuhkan **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby** dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI;

DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI

halaman 3 dari 14 halaman

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.12.860.000,00 (dua belas juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah);

3. Bahwa **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1338/Pdt.Bth/2024/PN.Sby** (selanjutnya disebut "**Putusan**") tertanggal **11 Agustus 2025** adalah putusan yang tidak berdasarkan hukum dan tidak tepat karena **Putusan Tingkat Pertama** tersebut diambil dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang terbukti di persidangan.

4. Bahwa seluruh alat bukti surat yang diajukan oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN** yaitu **Bukti P-1, copy dari tangkapan layar, Bukti P-2, copy dari print out system, dan Bukti P-3 hingga Bukti P-7, fotokopi dari asli.**

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1888 KUH Perdata**, ditentukan kekuatan pembuktian bukti tulisan adalah pada aslinya;

" *Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya* "

Bahwa dengan demikian, seluruh Bukti PEMOHON BANDING/PELAWAN dalam perkara a quo sudah seharusnya dipertimbangkan dengan baik pada Putusan Tingkat Pertama.

I. PEROLEHAN OBYEK APARTEMEN PEMOHON BANDING/PELAWAN TERBUKTI DIDASARI DENGAN RIWAYAT PEROLEHAN YANG JELAS

1. Bahwa perolehan **OBYEK APARTEMEN PEMOHON BANDING/PELAWAN telah terbukti** didasari dengan riwayat perolehan yang jelas, baik

berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan **PEMOHON BANDING/PELAWAN.**

2. Bahwa berdasarkan Bukti-Bukti yang diajukan **PEMOHON BANDING/PELAWAN** dalam persidangan tingkat pertama, diperoleh fakta hukum mengenai riwayat perolehan OBYEK APARTEMEN PEMOHON BANDING/PELAWAN. Berdasarkan **Bukti P-3** yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 373 tanggal 21 Desember 2017 dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Felicia Imantaka, S.H., dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Felicia Imantaka, S.H. yang diajukan oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN**, telah membuktikan secara meyakinkan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** dengan itikad yang baik membeli **OBYEK APARTEMEN** dari **TJIO ERLY TJIPTOMO** (*in casu* Termohon Banding III/Terlawan III).

Perlu kami tegaskan Kembali, bahwa **Bukti P-3 sudah dilakukan jauh sebelum adanya gugatan yang diajukan oleh TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I.** Hal ini membuktikan seecara terang dan jelas bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah pemilik yang sah atas OBJEK APARTEMEN menjadikan dalil-dalil yang diajukan oleh **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** tidak ada relevansinya dengan Gugatan A Quo.

3. Bahwa **Bukti P-5** membuktikan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** telah melakukan pelunasan tunai senilai harga jual-beli pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 373 tanggal 21 Desember 2017 dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Felicia Imantaka, S.H., senilai Rp230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Desember 2017.
4. Bahwa **Bukti P-6a** sampai dengan **Bukti P-6e** membuktikan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** telah menguasai **OBYEK APARTEMEN** yang telah dimilikinya yaitu dengan mendapatkan tagihan *service charge* dari Badan Pengelola Apartemen Metropolis.
5. Bahwa **Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-6a sampai dengan Bukti P-6e dan Bukti P-8** membuktikan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** merupakan pemilik dan/atau pemegang hak yang sah dan juga menguasai secara fisik terkait OBJEK APARTEMEN.

halaman 5 dari 14 halaman

6. Bahwa **Bukti P-2** membuktikan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** hendak melakukan proses balik nama sertifikat dari nama yang tertera pada sertifikat, **TJIOE ERLY TJIPTOMO** (Termohon Banding III/Terlawan III) menjadi nama **PEMOHON BANDING/PELAWAN**, namun terkendala dikarenakan terdapat status sita pada sertifikat yang telah dimiliki oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN** yang sebelumnya tidak diketahui oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN**.
7. Bahwa **Bukti P-7** membuktikan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** menjalani operasi transplantasi ginjal pada tanggal 23 April 2019 dan hingga saat ini masih rutin melakukan kontrol terhadap kesehatannya.
8. Bahwa **sebaliknya TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I tanpa melihat penguasaan fisik ataupun bukti kepemilikan yang sah milik PEMOHON BANDING/PELAWAN** tidak mengetahui bahwa telah terjadi jual-beli secara lunas antara **SEK LIANI PUSPITASARI (PEMOHON BANDING/PELAWAN)** dengan **TJIOE ERLY TJIPTOMO (TERMOHON BANDING II/TERLAWAN II)**. Atas ketidaktahuan dari **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** dalil yang didalilkan oleh **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** tidak sesuai dengan fakta yang nyata, dimana **PEMOHON BANDING/PELAWAN** telah membayar lunas secara tunai nilai harga jual-beli sesuai **Bukti P-3**.
9. Bahwa **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** juga tidak dapat membuktikan bahwa **OBJEK APARTEMEN** masih dimiliki dan dikuasai oleh **TERMOHON BANDING II/TERLAWAN II**. Bahkan *copy* atau dokumentasi apapun tidak dimiliki dan dikuasainya. Sedangkan **DOKUMEN ASLI** Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 00441 Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kelurahan Tenggilis Mejoyo dimiliki oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN** hingga saat ini. **Singkat kata, TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I TIDAK MEMILIKI BUKTI APAPUN TERKAIT KEPEMILIKAN OBJEK APARTEMEN.**
10. Bahwa bahkan **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** tidak mampu menyangkal seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN**. Berdasarkan keseluruhan proses pembuktian yang mengacu pada bukti-bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan oleh

halaman 6 dari 14 halaman

PEMOHON BANDING/PELAWAN, telah terbukti secara jelas dan tak terbantahkan bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah pemilik atas **OBJEK APARTEMEN** yang telah membeli **OBJEK APARTEMEN** pada 21 Desember 2017 seharga Rp230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta Rupiah) berdasarkan PIJB No. 373/2017 tertanggal 21 Desember 2017 (vide Bukti P-3), Kuasa Jual No. No. 374/2017 tertanggal 21 Desember 2017 (vide Bukti P-8) dimana **OBJEK APARTEMEN A Quo** telah **DIBAYAR LUNAS OLEH PELAWAN** (vide Bukti P 5) dan hingga hari ini terhadap OBJEK SENGKETA telah dilakukan penguasaan fisik dengan itikad baik sesuai dengan keterangan saksi-saksi yaitu Saksi SUNARSIH dan Saksi TJEN FELISITA.

11. Bahwa **PEMOHON BANDING/PELAWAN** telah melakukan transaksi jual beli melalui akta otentik, yaitu dengan menghadap kepada Notaris Felicia Imantaka, S.H. dan membuat akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 373 tertanggal 21 Desember 2017 (in casu Bukti P-3)

Bahwa **Bukti P-3** yang merupakan akta yang dibuat oleh seorang Notaris, maka berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata jo. Pasal 1870 KUH Perdata menentukan:

" Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. "

Bahwa dalam **SEMA No. 4/2016**, rumusannya dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, huruf B angka 7 jelas mengatur spesifik mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB yang diikuti dengan pelunasan harga jual beli serta adanya penguasaan objek jual beli dengan itikad baik.

" Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. "

Bahwa pembayaran lunas atas harga dan penguasaan objek jual beli dengan itikad baik telah dilaksanakan oleh **PEMOHON BANDING/PELAWAN** hingga hari ini. Sehingga jelas dalam perkara a quo **SEMA No. 4/2016** ini dikaitkan dengan ketentuan Pasal 3 PIJB No. 373/2017 secara hukum menegaskan telah terjadinya peralihan hak atas **OBJEK APARTEMEN** menjadi milik **PEMOHON BANDING/PELAWAN** sejak tanggal 22 Desember 2017. Maka berdasarkan hal tersebut berdasarkan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 373 tertanggal 21 Desember 2017 (in casu **Bukti P-3**) **PEMOHON BANDING/PELAWAN** secara hukum adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga demi hukum haruslah dilindungi hak-haknya.

12. Bahwa terkait dalil **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah pembeli yang beritikad baik ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 15-4-1976 Nomor 1237 K/Sip/1973, yang menyatakan: "jual-beli yang dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, dianggap jual-beli itu telah dilakukan dengan itikad baik, dan sebagai **pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum**".

Hal tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 tertanggal 18 Mei 2016, yang pada pokoknya sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Niaga sebagaimana dalam Yurisprudensi yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perikatan yang sah sebagai pengikatan jual beli, bukan sekedar pernyataan niat, sehingga apabila terdapat itikad baik dan pelunasan dari pembeli maka hak-hak **PEMOHON BANDING/PELAWAN** sebagai pembeli wajib diberikan perlindungan hukum. Dengan demikian, **PEMOHON BANDING/PELAWAN** merupakan pembeli beritikad baik dan secara hukum harus memperoleh perlindungan hukum.

13. Bahwa oleh karena **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah pembeli yang beritikad baik, maka patutlah **jual beli atas OBJEK APARTEMEN adalah sah dan berkekuatan hukum**. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, menyatakan sebagai berikut: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";

Dengan demikian, perolehan OBJEK APARTEMEN oleh PEMOHON BANDING/PELAWAN adalah sah karena PEMOHON BANDING/PELAWAN merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum dan sesuai dengan Pertimbangan Hakim Judex Factie yang harus dipertahankan.

14. Bahwa selain PIJB No. 373/2017, **PEMOHON BANDING/PELAWAN** juga telah menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 374 tertanggal 21 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Felicia Imantaka, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya (**Bukti P-8**) dengan para pihaknya **TJIOE ERLY TJIPTOMO/TJIO LOE SENG/ERLY** yang diwakili oleh **EDDY YOHANNES** bertindak berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, tanggal 04 Desember 2017, yang dibuat di hadapan Charles, S.H., M.Kn., Notaris di Palu, selaku kuasa dari **TJIOE ERLY TJIPTOMO/TJIO LOE SENG/ERLY** yang telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu **TAN IRWAN**. Dalam hal tersebut telah memberikan kuasa kepada **SIEK, LIANI PUSPITASARI (PEMOHON BANDING/PELAWAN)**:

"Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa tersebut diatas, menjual, memindahkan dan menyerahkan baik kepada penerima kuasa maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh penerima kuasa dengan harga yang akan ditetapkan tersendiri oleh penerima kuasa atas OBJEK APARTEMEN tersebut di atas."

"... Menyatakan lunas dan kemudian untuk keperluan itu yang diberi kuasa dapat melakukan segala perbuatan hukum ..."

15. Bahwa hal tersebut mempetegas posisi PELAWAN sebagai Pemilik yang sah atas OBJEK APARTEMEN, berdasarkan pembayaran lunas terhadap OBJEK APARTEMEN yang kemudian diperkuat dengan bukti pembayaran sebagai berikut:

- Pembayaran sejumlah Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam **PIJB No. 373/2017** yang sekaligus merupakan tanda penerimaan yang sah (kwitansinya).
- Pembayaran sejumlah Rp230.000.000 (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Bilyet Giro Bank BCA KCU Galaxy-Surabaya dengan

nomor DD 0440233 tertanggal 22 Desember 2017 yang telah dibayarkan kepada **PENJUAL** pada tanggal **22 Desember 2017**.

II. TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I TIDAK MENGETAHUI TERJADINYA PERALIHAN OBYEK APARTEMEN

16. Bahwa oleh karena terang dan jelas terbukti bahwa tidak diketahui nya transaksi jual-beli terkait **OBJEK APARTEMEN** antara **SIEK, LIANI PUSPITASARI** (in casu **PEMOHON BANDING/PELAWAN**) dengan **EDDY YOHANNES** sebagaimana telah mendapat kuasa dari **TJIOE, ERLY TJIPTOMO** (in casu **TERMOHON BANDING III/TERLAWAN III**), maka sudah selayaknya **Bukti T-2 sampai Bukti T-10** yang diajukan oleh **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** untuk diabaikan karena tidak ada relevansinya dengan Perkara yang **PEMOHON BANDING/PELAWAN** ajukan ini.
17. Bahwa perlu kami tegaskan sekali lagi, bahwa terjadinya perpindahan hak kepemilikan tidak serta merta hanya berdasarkan nama yang tertera dalam Sertipikat, melainkan dalam PIJB No. 373/2017 (**Bukti P-3**) secara hukum menegaskan telah terjadinya peralihan hak atas **OBJEK APARTEMEN** menjadi milik **PEMOHON BANDING/PELAWAN** sejak tanggal 22 Desember 2017. Sedangkan gugatan yang diajukan oleh **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** baru diajukan pada 09 Juli 2021, dengan penetapan eksekusi pada 06 September 2022. Hal ini nyatanya peralihan hak atas **OBJEK APARTEMEN** telah terjadi lama sebelum adanya gugatan yang diajukan oleh **TERMOHON BANDING I/TERLAWAN I** kepada **TERMOHON BANDING III/TERLAWAN III**.

Sehingga sudah sewajarnya apabila majelis hakim pemeriksa perkara a quo lebih memperhatikan terkait kapan terjadinya perpindahan hak (levering) atas OBJEK APARTEMEN milik PEMOHON BANDING/PELAWAN.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian yang telah **PEMOHON BANDING/PELAWAN** uraikan dalam Memori Banding *A Quo*, dengan ini **PEMOHON BANDING/PELAWAN** mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa, memutus, dan mengadili Perkara *A Quo* agar membatalkan seluruh Putusan *Judex*

Factie Tingkat Pertama, serta mengabulkan Memori Banding **PEMOHON BANDING/PELAWAN** ini untuk seluruhnya.

PRIMAIR

DALAM PROVISI

1. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Eksekusi Nomor 55/EKS/2022/PN SBY berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 695/Pdt.G/2021/PN.Sby jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 189/PDT/2022/PT.SBY jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 553 PK/Pdt/2023 sepanjang berkaitan dengan objek 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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 milik PELAWAN, selama berlangsungnya pemeriksaan perkara sehingga perkara a quo mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan Eksekusi **PEMOHON BANDING/PELAWAN** untuk seluruhnya
2. Menyatakan **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah **PEMOHON BANDING/PELAWAN** yang benar dan beritikad baik
3. Menyatakan **PEMOHON BANDING/PELAWAN** adalah pemilik dan/atau pemegang hak yang sah atas 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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 tertera atas nama **Nyonya TJIO ERLY TJIPTOMO**;

4. Menyatakan **Berita Acara Sita Jaminan Nomor 695/Pdt.G/2021/PN.Sby** terhadap 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan mengangkat Sita Jaminan dan/atau Sita Eksekusi terhadap 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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;
6. Menyatakan tidak dapat dilaksanakan **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 695/Pdt.G/2021/PN.Sby jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 189/PDT/2022/PT.SBY jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 553 PK/Pdt/2023** sepanjang berkaitan dengan objek 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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
7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat **Penetapan Eksekusi Nomor 55/EKS/2022/PN SBY** berdasarkan

halaman 12 dari 14 halaman

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 695/Pdt.G/2021/PN.Sby jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 189/PDT/2022/PT.SBY jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 553 PK/Pdt/2023 sepanjang berkaitan dengan objek 1 (satu) unit Apartemen Metropolis yang terletak di Jalan Raya Tenggilis 127, Kel. Tenggilis Mejoyo, Kec. Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Lantai 12 Tower B1 Bedroom B1217, berdasarkan Salinan Buku Tanah 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**

8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada bantahan/verzet, banding, maupun kasasi, baik yang diajukan oleh **PARA TERMOHON BANDING/PARA TERLAWAN** maupun pihak lainnya
9. Menghukum **PARA TERMOHON BANDING /PARA TERLAWAN** untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya *c.q.* Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

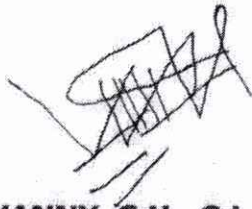
Demikian **MEMORI BANDING** ini **PEMOHON BANDING/TERLAWAN I** sampaikan agar menjadi pertimbangan Yang Terhormat Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding. .

Hormat Kami,
Kuasa Hukum PEMOHON BANDING



YUDHA PRAKOSO, S.H., M.H.

halaman 13 dari 14 halaman



VANNY, S.H., C.L.A.



KRESNA YAHYA, S.H., C.Me.