



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

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

**RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN MEMORI BANDING (POS TERCATAT)
Nomor : 294 /Pdt.G. /2025 /PN.Sby**

Saya **HANAN CAHYO P ST MH** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, ditunjuk untuk menjalankan pekerjaan ini :

TELAH MENYERAHKAN KEPADA :

N a m a : **ALOYSIUS LADJA, S.H.. selaku Staf Bagian Legal PT. LAMICITRA NUSANTARA pada saat penandatanganan Akta Perjanjian**
Alamat : Jalan Taman Jayengrono 2-4, Krembangan Sel., Kec. Krembangan, Surabaya,
Sekarang : Tidak Diketahui Alamatnya / Tidak diketemukan tempat tinggalnya di wilayah NKRI
Sebagai : **Tergugat VI**

Bahwa pada tanggal **6 APRIL 2026** telah diterima memori Banding tertanggal **2 April 2026** pada **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya yang diajukan oleh :**

Nama : **FATCHIYAH ALAMUDI dkk (12 Orang)
D.A Dr.Anner Mangatur Sianipar SH MH CTA**
Pekerjaan : **Advokat / Kuasa Hukum**
Alamat : Apartemenn **TAMANSARI PAPILIO Tower A Lt.23 Unit 05(2305)**
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 176-178 Kel.Gayungan Kec.Gayungan Kota Surabaya
Sebagai : **PARA PENGUGAT**
Sekarang : **KUASA PARA PEMBANDING**

Atas putusan **Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 294 /Pdt.G. /2025 /PN.Sby** tanggal **12 Maret 2026** dalam perkara antara :

PT. LAMICITRA NUSANTARA.....Sebagai..... Tergugat 1;
Sdr. PRANOWO KARTIKA, S.H., M.B.A, selaku Direktur Utama PT. LAMICITRA NUSANTARA.....Sebagai.....Tergugat 2;
Ir. PRIYO SETYA BUDI, MSCM selaku Direktur PT. LAMICITRA NUSANTARA pada saat penandatanganan Akta Perjanjian.....Sebagai.....Tergugat 3;
LAKSMONO KARTIKA.....Sebagai.....Tergugat 4;
CAHYONO KARTIKO.....Sebagai.....Tergugat 5;
ALOYSIUS LADJA, S.H. selaku Staf Bagian Legal PT. LAMICITRA NUSANTARA pada saat penandatanganan Akta Perjanjian,.....Sebagai.....Tergugat 6;
PT. JASAMITRA PROPERTINDO.....Sebagai.....Tergugat 7;
KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II,...Sebagai.....Tergugat 8;

Demikian Relas pemberitahuan ini saya jalankan / kirimkan melalui Kantor Pemerintahan Kota Surabaya untuk ditempelkan di papan Pengumuman Umum pada Kantor Pemerintah Kota Surabaya untuk diketahui secara Umum / khayalak ramai dan untuk diketahui oleh yang bersangkutan

Surabaya, 6 April 2026
Jurusita Pengganti,



**HANAN CAHYO P ST MH
NIP. 197301251994031003**

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



MEMORI BANDING

**PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGUGAT KONVENSI/PARA
TERGUGAT REKONVENSI**

**Terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Surabaya
Nomor : 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026**

Antara :

1. **FATCHIYAH ALAMUDI -----
----- PEMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT I/TERGUGAT REKONVENSI I ;**
2. **JAMAL HASAN FAKIH -----
---- PEMOHON BANDING II/semula PENGGUGAT II/TERGUGAT REKONVENSI II ;**
3. **DRS. MAHDI UMAR ALAYDRUS -----
- PEMOHON BANDING III/semula PENGGUGAT III/TERGUGAT REKONVENSI III ;**
4. **ONG SWIE LIE -----
-- PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT IV/TERGUGAT REKONVENSI IV ;**
5. **SALMA ALJUFRI -----
---- PEMOHON BANDING V/semula PENGGUGAT V/TERGUGAT REKONVENSI V ;**
6. **SURAYA BASALAMAH -----
-- PEMOHON BANDING VI/semula PENGGUGAT VI/TERGUGAT REKONVENSI VI ;**
7. **DRS. RIYAD MOHAMAD BAYA'SYUT ----- PEMOHON
BANDING VII/semula PENGGUGAT VII/TERGUGAT REKONVENSI VII ;**
8. **FADELUN ALI SHALEH ----- PEMOHON
BANDING VIII/semula PENGGUGAT VIII/TERGUGAT REKONVENSI VIII ;**
9. **FAKRUDIN, S.T. -----
-- PEMOHON BANDING IX/semula PENGGUGAT IX/TERGUGAT REKONVENSI IX ;**

10. HJ. FITRIA -----
----- PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT X/TERGUGAT REKONVENS I X ;
11. NOVA SILVIANA -----
-- PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT XI/TERGUGAT REKONVENS I XI ;
12. LULUK ERMA FITRIA ----- PEMOHON
BANDING XII/semula PENGGUGAT XII/TERGUGAT REKONVENS I XII ;
13. TJIOE BIE LING ----- PEMOHON
BANDING XIII/semula PENGGUGAT XIII/TERGUGAT REKONVENS I XIII ;

Melawan

1. PT. LAMICITRA NUSANTARA ----- TERMOHON BANDING
I/semula TERGUGAT KONVENS I I/semula PENGGUGAT REKONVENS I I ;
2. PRANOWO KARTIKA, S.H., M.B.A, selaku Direktur Utama PT. LAMICITRA
NUSANTARA ----- TERMOHON BANDING
II/semula TERGUGAT KONVENS I II/semula PENGGUGAT REKONVENS I II ;
3. Ir. PRIYO SETYA BUDI, MSCM selaku Direktur PT. LAMICITRA NUSANTARA pada
saat penandatanganan Akta Perjanjian ----- TERMOHON BANDING
III/semula TERGUGAT KONVENS I III/semula PENGGUGAT REKONVENS I III ;
4. LAKSMONO KARTIKA ----- TERMOHON BANDING
IV/semula TERGUGAT KONVENS I IV/semula PENGGUGAT REKONVENS I IV ;
5. CAHYONO KARTIKO ----- TERMOHON BANDING
V/semula TERGUGAT KONVENS I V/semula PENGGUGAT REKONVENS I V ;
6. ALOYSIUS LADJA, S.H. selaku Staf Bagian Legal PT. LAMICITRA NUSANTARA
pada saat penandatanganan Akta Perjanjian ----- TERMOHON BANDING
VI/semula TERGUGAT KONVENS I VI/semula PENGGUGAT REKONVENS I VI ;
7. PT. JASAMITRA PROPERTINDO ----- TERMOHON BANDING
VII/semula TERGUGAT KONVENS I VII/semula PENGGUGAT REKONVENS I VII ;
8. PT. PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) REGIONAL III PELABUHAN TANJUNG
PERAK ----- TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I ;
9. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II -----
----- TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II ;

Diajukan Kepada Pengadilan Tinggi Surabaya

Melalui

Pengadilan Negeri Surabaya

Surabaya, 02 April 2026

AMS Law Firm

(DR. ANNER MANGATUR SIANIPAR, S.H., M.H., CTA., CCL. & PARTNERS)

Advokat/Pengacara, Kurator & Pengurus Kepailitan, Konsultan Hak Kekayaan Intelektual (HKI) & Tax Lawyer/Advisor
Apartemen Tamansari Papilio, Tower A, Lt. 23 Unit 05 (2305)
Jl. Jend. Ahmad Yani 176 - 178 Surabaya, Jawa Timur 60235
Jalan Garuda No. 71, Betrou, Sedati-Sidoarjo
Phone : (031) 99003060 Ext. 2305
E-mail : ams.lawfirm2305@gmail.com & ams.lawfirm@yahoo.com
Website : <https://www.amslaw-firm.com>

AMS PATENT

KONSULTAN KI
879-2016

Surabaya, 02 April 2026

Kepada Yth:

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya
Jl. Sumatera No. 42, Gubeng, Kecamatan Gubeng,
Kota Surabaya, Jawa Timur 60281

MELALUI

Yth :

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya
Jl. Arjuno No. 16-18,
Kelurahan Sawahan, Kecamatan Sawahan,
Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60251.

Di -

Tempat

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. DR. ANNER MANGATUR SIANIPAR, S.H., M.H., CTA., CCL.
2. H. MOCH. SU'EB, S.AG., S.H., M.H.,
3. DJUNAEDY EFFENDI, S.H.,
4. IMAM ZAINURI, S.H.

Para Advokat dan Konsultan Hukum dari "Firma Hukum DR. ANNER MANGATUR SIANIPAR, S.H., M.H., CTA. & PARTNERS (AMS Law Firm)" yang beralamat kantor di:

- Apartemen TAMANSARI PAPILIO, Tower A Lt. 23 Unit 05 (2305), Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 176-178, Kec. Gayungan, Surabaya 60235, Phones: 08123102904
- Jl. Garuda No 71, Betrou, Sedati, Sidoarjo, Phone : 031-866870809.
Email : ams.lawfirm@yahoo.com; ams.lawfirm2305@gmail.com;
Website : <http://www.amslaw-firm.com>

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 441/AMS/SK/Pid-Pdt/VII/2024 tanggal 24 Agustus 2024, dalam hal ini bertindak selaku kuasa hukum dari PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSII/PARA TERGUGAT REKONVENSII;

Dalam hal ini bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama selaku Kuasa Hukum dari PARA PENGGUGAT, yaitu :

1. **FATCHIYAH ALAMUDI**, bertempat dan tanggal lahir di Surabaya, 8 September 1964, umur 60 Tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Republik Indonesia, beralamat di Nyamplungan 6/75, RT. 003 RW. 008, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT KONVENSI I/TERGUGAT REKONVENSI I ;**
2. **JAMAL HASAN FAKIH**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 29 Desember 1967, Umur 57 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Perlis Utara No. 41, RT. 001, RW. 010, Kelurahan Perak Timur, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING II/semula PENGGUGAT KONVENSI II/TERGUGAT REKONVENSI II ;**
3. **DRS. MAHDI UMAR ALAYDRUS**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 22 Desember 1952, Umur 72 tahun, jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Ikan Mungsing 3/24, RT. 009, RW. 004, Kelurahan Perak Barat, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING III/semula PENGGUGAT KONVENSI III/TERGUGAT REKONVENSI III ;**
4. **ONG SWIE LIE**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 1 November 1953, Umur 71 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia beralamat di Tanjungsari Baru 1/24, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT KONVENSI IV/TERGUGAT REKONVENSI IV ;**
5. **SALMA ALJUFRI**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 16 November 1962, Umur 62 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Bubutan 2/8, RT. 004, RW. 005, Kelurahan Alun-Alun Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai --- **PEMOHON BANDING V/semula PENGGUGAT KONVENSI V/TERGUGAT REKONVENSI V ;**
6. **SURAYA BASALAMAH**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 31 Oktober 1965, Umur 59 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Danakarya 2/44 RT. 004, RW. 014, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING VI/semula PENGGUGAT KONVENSI VI/TERGUGAT REKONVENSI VI ;**
7. **DRS. RIYAD MOHAMAD BAYA'SYUT**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 01 Oktober 1963, Umur 61 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di KHM. Mansyur 196 RT. 005 RW. 006, Kelurahan Nyamplungan, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT KONVENSI VII/TERGUGAT REKONVENSI VII ;**

8. **FADELUN ALI SHALEH**, tempat dan tanggal lahir di Madiun, 14 April 1966, Umur 58 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Teluk Kumai Barat 138 RT. 003 RW. 002, Kelurahan Perak Utara, Kecamatan Pabean Cantian, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PEMOHON BANDING VIII/semula
PENGGUGAT KONVENSI VIII/TERGUGAT REKONVENSI VIII ;**
9. **FAKRUDIN, S.T.**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 8 Februari 1976, Umur 48 tahun, jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Pucang Anom 2, RT. 002, RW. 010, Kelurahan Pucang Sewu, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING IX/semula PENGGUGAT KONVENSI IX/TERGUGAT REKONVENSI IX ;**
10. **HJ. FITRIA**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 12 Agustus 1976, Umur 48 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Bulaksari 2/BT 8, RT. 002, RW. 006, Kelurahan Wonokusumo, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai --- **PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT KONVENSI X/TERGUGAT REKONVENSI X ;**
11. **NOVA SILVIANA**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 10 September 1991, Umur 33 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia beralamat di Tirta Dahlia No. 79, RT. 001, RW. 013, Kelurahan Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT KONVENSI XI/TERGUGAT REKONVENSI XI ;**
12. **LULUK ERMA FITRIA**, tempat dan tanggal lahir di Bangkalan, 18 Agustus 1981, Umur 43 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di North Emerland Mansion T.4/15 Citraland, RT. 007, RW. 006, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON BANDING XII/semula PENGGUGAT KONVENSI XII/TERGUGAT REKONVENSI XII ;**
13. **TJIOE BIE LING**, tempat dan tanggal lahir di Surabaya, 28 Juni 1972, Umur 52 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia beralamat di Taman Wonorejo Permai TMR.2/EE, 116, RT.003 RW. 005, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PEMOHON BANDING XIII/semula PENGGUGAT KONVENSI XIII/TERGUGAT REKONVENSI XIII.**

Untuk selanjutnya **PEMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT KONVENSI I/TERGUGAT REKONVENSI I, PEMOHON BANDING II/semula PENGGUGAT KONVENSI II/TERGUGAT REKONVENSI II, PEMOHON BANDING III/semula PENGGUGAT KONVENSI III/TERGUGAT REKONVENSI III, PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT KONVENSI IV/TERGUGAT REKONVENSI IV, PEMOHON BANDING V/semula PENGGUGAT KONVENSI V/TERGUGAT REKONVENSI V, PEMOHON**

BANDING VI/semula PENGGUGAT KONVENSI VI/TERGUGAT REKONVENSI VI, PEMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT KONVENSI VII/TERGUGAT REKONVENSI VII, PEMOHON BANDING VIII/semula PENGGUGAT KONVENSI VIII/TERGUGAT REKONVENSI VIII, PEMOHON BANDING IX/semula PENGGUGAT KONVENSI IX/TERGUGAT REKONVENSI IX, PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT KONVENSI X/TERGUGAT REKONVENSI X, PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT KONVENSI XI/TERGUGAT REKONVENSI XI, PEMOHON BANDING XII/semula PENGGUGAT KONVENSI XII/TERGUGAT REKONVENSI XII dan PEMOHON BANDING XIII/semula PENGGUGAT KONVENSI XIII/TERGUGAT REKONVENSI XIII ----- PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI ;

MELAWAN

- 1. PT. LAMICITRA NUSANTARA**, suatu Perseroan Terbatas yang tunduk pada Hukum Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Surabaya dan berkantor pusat di Surabaya, yang terletak di Jalan Taman Jayengrono Nomor 2-4 Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya ----- **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I ;**
- 2. PRANOWO KARTIKA, S.H., M.B.A**, selaku Direktur Utama **PT. LAMICITRA NUSANTARA**, yang beralamat di Jalan Semarang No. 136, Gundih, Kec. Bubutan, Surabaya, Jawa Timur 60177, yang selanjutnya disebut ----- **TERMOHON BANDING II/semula TERGUGAT KONVENSI II/PENGGUGAT REKONVENSI II ;**
- 3. Ir. PRIYO SETYA BUDI, MSCM** selaku Direktur **PT. LAMICITRA NUSANTARA** pada saat penandatanganan Akta Perjanjian, yang beralamat di Jalan Simpang Darmo Permai Selatan 3/11 Pradahkalikendal, Kec. Dukuhpakis, Surabaya, Jawa Timur 60187, yang selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON BANDING III/semula TERGUGAT KONVENSI III/PENGGUGAT REKONVENSI III ;**
- 4. LAKSMONO KARTIKA**, yang beralamat di Jalan Semarang No. 136 Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang selanjutnya disebut ----- **TERMOHON BANDING IV/semula TERGUGAT KONVENSI IV/PENGGUGAT REKONVENSI IV ;**
- 5. CAHYONO KARTIKO**, yang beralamat di Jalan Raya Graha Family Utara 3 D-48, Pradahkalikendal, Kec. Dukuhpakis, Surabaya, Jawa Timur 60226 untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON BANDING V/semula TERGUGAT KONVENSI V/PENGGUGAT REKONVENSI V ;**
- 6. ALOYSIUS LADJA, S.H.** selaku Staf Bagian Legal **PT. LAMICITRA NUSANTARA** pada saat penandatanganan Akta Perjanjian, yang sebelumnya beralamat di Jalan Taman

Jayengrono 2-4, Krembangan Sel., Kec. Krembangan, Surabaya, Jawa Timur 60175 dan sekarang alamat atau domisili terakhirnya tidak diketahui (sekarang tidak diketahui keberadaannya), yang selanjutnya disebut sebagai -----

----- **TERMOHON BANDING VI/semula TERGUGAT KONVENSI VI ;**

7. **PT. JASAMITRA PROPERTINDO**, yang beralamat di JEMBATAN MERAH, 1ST Floor Car Park, Jalan Taman Jayengrono 2-4, Krembangan Sel., Kec. Krembangan, Surabaya, Jawa Timur 60175, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII ;**
8. **PT. PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) REGIONAL III PELABUHAN TANJUNG PERAK**, yang beralamat di Jalan Perak Timur No. 610 Kota Surabaya, yang selanjutnya disebut ----- **TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I ;**
9. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, yang beralamat kantor di Jalan Krembangan Barat No.57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60175, yang selanjutnya -----
----- **TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II;**

Untuk selanjutnya disebut **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I, TERMOHON BANDING II/semula TERGUGAT KONVENSI II/PENGGUGAT REKONVENSI II, TERMOHON BANDING III/semula TERGUGAT KONVENSI III/PENGGUGAT REKONVENSI III, TERMOHON BANDING IV/semula TERGUGAT KONVENSI IV/PENGGUGAT REKONVENSI IV, TERMOHON BANDING V/semula TERGUGAT KONVENSI V/PENGGUGAT REKONVENSI V, TERMOHON BANDING VI/semula TERGUGAT KONVENSI VI, TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII, TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II** disebut sebagai -----

----- **PARA TERMOHON BANDING/semula PRA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI dan PARA TURUT TERMOHON BANDING/semula TURUT TERGUGAT ;**

I. PENDAHULUAN

Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya di Surabaya c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang akan memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini pada Tingkat Banding, perkenankanlah kami selaku **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** menyampaikan pokok-pokok alasan keberatan terhadap **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026**, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

" M E N G A D I L I "**DALAM KONVENSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VII, Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membayar secara keseluruhan dan sekaligus Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi I atas nama Fatchiyah Alamudi untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp23.483.744,00 (Dua Puluh Tiga Juta Empat Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Empat Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi II/ Penggugat Konvensi II atas nama Jamal Hasan Fakhri untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp43.438.738,00 (Empat Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Tiga Puluh Delapan Tujuh Ratus Tiga Puluh Delapan Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi III/ Penggugat Konvensi III atas nama Drs. Mahdi Umar Alaydrus, untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp38.302.309,00 (Tiga Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Dua Ribu Tiga Ratus Sembilan Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi IV/ Penggugat Konvensi IV atas nama Ong Swie Lie untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp14.217.420,00 (Empat Belas Juta Dua Ratus Tujuh Belas Ribu Empat Ratus Dua Puluh Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi V/ Penggugat Konvensi V atas nama Salma Aljufri untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge atas Tokonya yang bernama Samiya yang terletak di stand/kios Nomor IIA038 kepada Para

- Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp27.488.402,00 (Dua Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Empat Ratus Dua Rupiah) serta Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge atas Tokonya yang bernama Samiya yang terletak di stand/kios Nomor IA041 sejumlah Rp6.951.596,00 (Enam Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Satu Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
9. *Menghukum Tergugat Rekonpensi VI/ Peggugat Konvensi VI atas nama Suraya Basalamah untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Peggugat Rekonpensi sejumlah Rp21.375.571,00 (Dua Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Satu Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
 10. *Menghukum Tergugat Rekonpensi VII/ Peggugat Konvensi VII atas nama Drs. Riyad Mohamad Baya'syut untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Peggugat Rekonpensi sejumlah Rp64.137.678,00 (Enam Puluh Empat Juta Seratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
 11. *Menghukum Tergugat Rekonpensi VIII/ Peggugat Konvensi VIII atas nama Fadelun Ali Shaleh untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Peggugat Rekonpensi sejumlah Rp37.772.311,00 (Tiga Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Tiga Ratus Sebelas Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
 12. *Menghukum Tergugat Rekonpensi IX/ Peggugat Konvensi IX atas nama Fakrudin, S.T. untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Peggugat Rekonpensi sejumlah Rp133.352.030,00 (Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Tiga Puluh Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
 13. *Menghukum Tergugat Rekonpensi X/ Peggugat Konvensi X atas nama Hj. Fitria untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Peggugat Rekonpensi sejumlah Rp16.543.821,00 (Enam Belas Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Satu Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;*
 14. *Menghukum Tergugat Rekonpensi XI/ Peggugat Konvensi XI atas nama Nova Silviana untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge secara keseluruhan dan sekaligus kepada Peggugat Rekonpensi atas Tokonya yang bernama Nova Batik yang terletak di:*
 - 1) *stand/kios Nomor IA012A,025 sejumlah Rp32.952.043,00 (Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Dua Ribu Empat Puluh Tiga Rupiah);*

- 2) stand/kios Nomor IA015,27 sejumlah Rp61.592.941,00 (Enam Puluh Satu Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh Satu Rupiah) ;
 - 3) stand/kios Nomor IA016,028 sejumlah Rp44.339.072,00 (Empat Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah);
 - 4) stand/kios Nomor IA017,29 sejumlah Rp42.132.955,00 (Empat Puluh Dua Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Rupiah);
 - 5) stand/kios Nomor IA021,033 sejumlah Rp30.830.021,00 (Tiga Puluh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Ribu Dua Puluh Satu Rupiah);
15. Menghukum Tergugat Rekonvensi XII/ Penggugat Konvensi XII atas nama Luluk Erma Fitria untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp4.490.077,00 (Empat Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Ribu Tujuh Puluh Tujuh Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus;
 16. Menghukum Tergugat Rekonvensi XIII/ Penggugat Konvensi XIII atas nama Tjioe Bie Ling untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp134.817.823 (Seratus Tiga Puluh Empat Juta Delapan Ratus Tujuh Belas Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus ;
 17. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp 5.310.000,00 (lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

II. FORMALITAS PERMOHONAN BANDING**A. JANGKA WAKTU PENGAJUAN BANDING**

1. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026, telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2026 2025 melalui Sistem Peradilan Elektronik (E-Court) dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 294/Pdt.G/2025/ PN Sby tanggal 12 Maret 2026 telah diunggah kedalam Sistem Peradilan Elektronik (E-Court) pada hari Senin, tanggal 16 Maret 2026 ;
2. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah menerima Amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026 melalui Sistem Peradilan elektronik (E-court) pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2026 dan baru

menerima Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026 pada hari senin, tanggal 16 Maret 2026;

3. Bahwa, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan ("UU Peradilan Ulangan"), Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan ("Buku II MA") dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 271/KMA/ SK/XII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali Secara Elektronik ("KMA No. 271 tahun 2019") sebagaimana dikutip di bawah ini :

➤ **Pasal 7 ayat (1) UU Peradilan Ulangan:**

"Permintaan untuk pemeriksaan ulangan harus disampaikan dengan surat atau dengan lisan oleh peminta atau wakilnya, yang sengaja dikuasakan untuk memajukan permintaan itu, kepada Panitera Pengadilan Negeri, yang menjatuhkan putusan, dalam empat belas hari, terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan."

➤ **Halaman 4 huruf b angka 2 Buku II MA:**

"Permohonan banding dapat diajukan di kepaniteraan pengadilan negeri dalam waktu 14 hari kalender terhitung keesokan harinya setelah putusan diucapkan atau setelah diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir dalam pembacaan putusan."

➤ **Halaman 7 poin C.2. Administrasi Permohonan Banding Nomor 1 :**

"Permohonan banding diajukan setelah putusan pengadilan tingkat pertama diucapkan secara elektronik dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari"

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka dapat disimpulkan batas waktu mengajukan **Permohonan Banding adalah 14 (empat belas) hari sejak diketahui adanya putusan dari tingkat pertama yang diucapkan secara elektronik**, sehingga batas pengajuan Permohonan Banding dalam perkara *a quo* tidak melampaui batas waktu yang telah ditentukan ;

4. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah mengajukan **PERMOHONAN BANDING** secara Elektronik (E-Court) pada tanggal 26 Maret 2026 sesuai dengan **AKTA PERNYATAAN PERMOHONAN BANDING SECARA ELEKTRONIK (E-Court) No. 70/Akta.Pdt.Banding/2026/Pn Sby No. 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 26 Maret 2026** yang dibuat dan di tandatangani oleh **MOCH. TAUFIK INDRA PRAMANA, S.H., M.H.** selaku **Plh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya**. Dengan demikian Permohonan Banding *a quo* masih dalam tenggang waktu yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan maupun Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga sangatlah patut untuk diterima ;

B. JANGKA WAKTU MEMORI BANDING

5. Bahwa, oleh karena Permohonan Banding *a quo* masih dalam tenggang waktu, sehingga **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** mengajukan **Memori Banding pada tanggal 02 April 2026** yang dalam hal ini juga tidak melampaui batas mengajukan

Permohonan Banding dan pada saat Memori Banding perkara a quo diserahkan karena perkara a quo belum diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ;

6. Bahwa, dalam sistem hukum di Indonesia mengenai batas waktu penyerahan Memori Banding saat ini belum diatur, sehingga dengan demikian Memori Banding bukanlah syarat formil, hal tersebut juga selaras dengan apa yang dikemukakan oleh **Sudikno Mertokusumo** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata Indonesia** Edisi Revisi halaman 246 alinea kedua mengatakan "*Pembuatan atau pengiriman memori banding tidak merupakan kewajiban. Undang-undang tidak mewajibkan pbanding untuk mengajukan risalah banding. Hal ini berbeda dengan kasasi.*" Namun pengajuan Memori Banding dalam sistem hukum di Indonesia tidak dilarang dan diperbolehkan mengajukan Memori Banding karena hal tersebut dapat memudahkan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan mengadili kembali perkara a quo sebagaimana telah diatur dalam **Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan** di Jawa dan Madura (**UU Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura**) yang mengatur sebagai berikut:

"Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu."

C. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN TINGGI SURABAYA

7. Bahwa, karena perkara a quo dalam tingkat pertama telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya yang wilayahnya masuk ke dalam Provinsi Jawa Timur dan termasuk ke dalam wilayah hukum Pengadilan Tinggi Surabaya, maka yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dalam tingkat banding adalah Pengadilan Tinggi Surabaya, hal tersebut telah sesuai dengan **Pasal 26 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU Kekuasaan Kehakiman")** dan **Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ("UU Peradilan Umum")** yang mengatur :

➤ **Pasal 48 UU Kekuasaan Kehakiman**

*"Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dapat dimintakan **banding kepada pengadilan tinggi** oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain."*

➤ **Pasal 4 ayat (2) UU Peradilan Umum**

"(2) Pengadilan Tinggi berkedudukan di ibukota Provinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Provinsi."

8. Bahwa, oleh karena Memori Banding perkara a quo diserahkan belum melampaui batas waktu pengajuan Permohonan Banding dan perkara a quo belum diputus oleh

Pengadilan Tinggi Surabaya serta telah sesuai diajukan kepada pengadilan yang berwenang, **dengan demikian secara formalitas penyerahan Memori Banding PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI sangatlah beralasan hukum untuk diterima ;**

III. DALIL-DALIL KEBERATAN PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI

Bahwa, setelah **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** membaca dan mempelajari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026 berikut dengan pertimbangan hukumnya serta dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan, maka **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026 tidaklah tepat dan keliru serta kurang dipertimbangkannya fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) sehingga telah menimbulkan ketidakadilan bagi **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI**, untuk itu **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** mengajukan Memori Banding dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa, perlu disampaikan sehubungan dengan **MEMORI BANDING** yang diajukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dalam perkara No. 294/Pdt.G/2025/PN Sby yang telah diputus pada hari Kamis, tanggal 12 Maret 2026 adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Gugatan dalam perkara *a quo* tanggal 05 Maret 2025, Replik tertanggal 28 Oktober 2025 serta Kesimpulan pada tanggal 02 Maret 2026 yang telah di ajukan. Mohon kiranya semua yang telah diuraikan di dalam Surat Gugatan, Replik dan Kesimpulan dalam perkara *a quo* tersebut dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **MEMORI BANDING** ini ;
2. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap amar putusan dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026, yang mana dalam putusan tersebut Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak cermat, tidak jelas, kurangnya pertimbangan hukum terhadap seluruh bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dan tidak tepat karena hanya memberikan pertimbangan hukum secara parsial dalam menguraikan fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan alat bukti (*Onvoldoende Gemotiveerd*) ;

A. KURANGNYA PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN MAJELIS HAKIM *JUDEX FACTIE* PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA TANPA MEMPERTIMBANGKAN SELURUH FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN (*ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD*)

➤ **DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka **(3.2.82)** pada halaman 267-268 (dua ratus enam puluh tujuh sampai dengan dua ratus enam puluh delapan) yang pada pokoknya menyatakan :

“Menimbang bahwa Penawaran kios oleh pengembang menggunakan 2 sistem yakni sewa menyewa yaitu kepemilikan kios sementara oleh penyewa sampai batas waktu yang ditentukan berakhir dan jual beli yaitu pengalihan kepemilikan karena adanya transaksi jual beli antara pengembang dan pembeli. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan contract of sale. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta)”;

Dimana pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang telah terungkap di dalam persidangan, dimana di dalam persidangan telah terungkap dengan jelas jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** telah membeli stand/kios yang berada di Jembatan Merah Surabaya (JMP II) yang di tawarkan oleh Marketing-Marketing dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** diman dalam penawaran tersebut marketing-marketing dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/semula PENGGUGAT REKONVENSI I** menyatakan jual-beli bukan sewa menyewa, jika dari awal yang di tawarkan oleh marketing dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/semula PENGGUGAT REKONVENSI I** sewa menyewa maka **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** tidak akan mau membeli stand yang ditawarkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** (*Conform dengan keterangan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;

2. Bahwa, di dalam Akta Jual Beli yang di lakukan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** dengan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** terdapat *“penyelundupan hukum/fraus legis”* dalam Akta

Perjanjian tersebut menyatakan jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** hanya memiliki **HAK PAKAI dan bukan HAK MILIK** atas **Objek Perkara**, sebagaimana dapat dilihat dalam **Bagian Menerangkan huruf b dan c**, serta **Pasal 1 Akta Perjanjian** yang menyatakan :

"Bagian Menerangkan huruf b dan c Akta Perjanjian

Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud memberikan hak untuk memakai stand/toko tersebut kepada PIHAK KEDUA.

Bahwa PIHAK KEDUA bersedia untuk mendapatkan hak memakai atas stand/toko tersebut yang dipergunakan sebagai tempat usaha oleh PIHAK KEDUA, yang letak, luas serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut didalam perjanjian ini.

Pasal 1 Akta Perjanjian

Pihak Pertama dengan ini menerangkan memberikan hak memakai stand/toko dan kemudian pada waktunya akan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menerangkan menerima pemberian hak memakai stand/toko tersebut dari PIHAK PERTAMA."

3. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah melakukan seluruh kwajibannya baik melakukan pembayaran atas Obyek Jual Beli, membayar biaya notaris, serta pajak-pajak atas pengalihan dari Pembeli sebelumnya kepada **PEMOHON BANDING V/semula PENGGUGAT KONVENSI V/TERGUGAT REKONVENSI V, PEMOHON BANDING VI/semula PENGGUGAT KONVENSI VII/TERGUGAT REKONVENSI VIII, PEMOHON BANDING VIII/semula PENGGUGAT KONVENSI VII/TERGUGAT REKONVENSI VIII, PEMOHON BANDING IX/semula PENGGUGAT KONVENSI IX/TERGUGAT REKONVENSI IX, PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT KONVENSI X/TERGUGAT REKONVENSI X, PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT KONVENSI XI/TERGUGAT REKONVENSI XI, PEMOHON BANDING XII/semula PENGGUGAT KONVENSI XII/TERGUGAT REKONVENSI XII, dan PEMOHON BANDING XIII/semula PENGGUGAT KONVENSI XIII/TERGUGAT REKONVENSI XIII**, namun **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** hanya menerima **Sertifikat Hak Memakai** yang di terbitkan oleh badan atau orang yang tidak berwenang dalam kwajibannya, sehingga dengan demikian **Sertifikat** yang diterbitkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONEVSN I** tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indoensia ;
4. Bahwa, didalam persidangan telah terungkap fakta jika **PARA PEMOHON BANDING/ semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** telah memebeli **Stand/Kios** pada **Jembatan Merah Plaza II Surabaya** yang terletak

di Jalan Taman Jayengrono No.2-4, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60175, (*vide bukti P-15 sampai dengan Bukti P-60, Conform dengan keterangan saksi LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;

5. Bahwa, didalam persidangan telah terungkap fakta jika **TERMOGHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONEVSI I** merupakan "Penjual" seluruh Stand/Kios pada Pusat Perbelanjaan **Jembatan Merah Plaza II Surabaya** yang terletak di Jalan Taman Jayengrono No.2-4, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60175, yang telah diuraikan diatas pada angka 1 (satu) sampai dengan 14 (empat belas) yang menjadi dasar pengajuan Gugatan (Posita) dari **PARA PENGGUGAT** tersebut diatas, sesuai dengan Surat Pesanan dari :
- a) **PEMOHON BANDING II/semula PENGGUGAT KONVENSI II/TERGUGAT REKONVENSI II** kepada **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** Nomor : 133/SPJMP2/III/2003 ;
 - b) Surat Pesanan dari **PEMOHON BANDING III/semula PENGGUGAT KONVENSI III/TERGUGAT REKONVENSI III** kepada **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** Nomor : 184/SPJMP2/V/2003 tertanggal 19 Mei 2003, dan Surat Pesanan Nomor : 185/SPJMP2/V/2003 tertanggal 20 Mei 2003;
 - c) Surat Pesanan dari **PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT KONVENSI IV/TERGUGAT REKONVENSI IV** kepada **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** Nomor : 141/SPJMP2/IV/2003 tertanggal 1 April 2003.

Conform dengan keterangan saksi LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN ;

6. Bahwa, didalam persidangan telah terungkap fakta jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** adalah pembeli yang beritikad baik maka harus di lindungi hukum meskipun jika dikemudian hari diketahui bahwa penjual tersebut tidak berhak sebagaimana yang dimaksud dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** di dalam butir IX dirumuskan sebagai berikut :

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Bahwa, Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung RI yang diselenggarakan pada Tanggal 9-11 Oktober 2014 di Bandung, diikuti para Hakim Agung dan Panitera Pengganti Kamar Perdata, telah menghasilkan rumusan tentang Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sebagai berikut : a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;

Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;

Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;

Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

6. Bahwa, kemudian rumusan tentang kriteria pembeli yang beritikad baik ini juga telah disempurnakan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: **4 Tahun 2016** ini telah memperbarui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor : **05 Tahun 2014**, tanggal **01 Desember 2014** tentang **Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2014**, yang juga mengatur tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang menegaskan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tana objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau ;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
7. Bahwa, di dalam buku **Prof. R. Subekti, S.H.** yang berjudul **ANEKA PERJANJIAN** yang diterbitkan oleh **PT. Citra Aditya Bakti** tahun 1995 pada halaman 15 menyatakan kriteria seorang Pembeli Bertekiad Baik sebagai berikut :
- "Pembeli Beritikad Baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak menegetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya buka pemelik, sehingga ia di pandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum"*
8. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSII/PARA TERGUGAT REKONVENSII** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka **(3.2.89)** pada halaman 269-270 (dua ratus enam puluh sembilan sampai dengan dua ratus tujuh puluh) yang pada pokoknya menyatakan :
- "Menimbang bahwa dihubungkan dengan fakta hukum yang telah terungkap di persidangan, Para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian dengan Tergugat I dihadapan Notaris maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat mempunyai kehendak bebas dimana bebas untuk membuat perjanjian, termasuk untuk tidak menandatangani perjanjian, jika Para Penggugat merasa terpaksa atau dipaksa untuk menandatangani perjanjian, mereka dapat mengajukan pembatalan perjanjian karena cacat kehendak yaitu adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan namun hal tersebut harus dibuktikan dan selama persidangan Para Penggugat tidak bisa membuktikan adanya rangkaian kata bohong atau tipu muslihat dan bujuk rayu agar PARA PENGGUGAT mau untuk membeli Objek Perkara dan menandatangani Akta Perjanjian yang telah dipersiapkan oleh TERGUGAT I yang dilakukan oleh*

TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan Para Penggugat telah mengakui beritikad baik untuk menandatangani dokumen-dokumen yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan sadar hanya untuk tujuan membeli unit stand / kios di Jembatan Merah Plaza II Surabaya yang terletak di Jalan Taman Jayengrono No.2-4, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya sehingga dengan demikian Majelis berpendapat jika pada saat itu tidak terjadi rangkaian kata bohong atau tipu muslihat dan bujuk rayu yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT V agar Para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian, sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya”;

Dimana pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang telah terungkap di dalam persidangan, yang mana di dalam persidangan telah terungkap fakta jika di dalam Akta Perjanjian yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang adalah Akta yang tidak sesuai dengan apa yang di tawarkan serta di berikan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/ PENGGUGAT REKONVENSI I**, karena pada saat penawaran **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** menawarkan jual beli bukan sewa menyewa seperti yang di dalilkan oleh **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI**, dan hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI** yakni **LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN** yang pada pokoknya menyatakan “jika kami membeli stand-stand yang ada di Jembatan Merah Surabaya (JMP) II kepada Lamicitra, dan kami membeli dengan harga yang sangat wajar dan patut pada saat itu, dan jika dari awal kita tahu jika itu sewa maka kami tidak akan mau melalukannya dengan harga yang sangat mahal, karena senyatanya kalau sewa menyewa tidak sebegitu mahalnya” ;

9. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah membuktikan dalil-dalil gugatannya di dalam persidangan yang mana dalam proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** mendapatkan dugaan penipuan yang dilakukan oleh **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI** yang mana dugaan penipuan tersebut telah terungkap di dalam persidangan jika awal mula **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** adalah pembelian stand atau kios yang ada di Jembatan Merah Plaza (JMP) II Surabaya bukan sewa menyewa, *Conford dengan ketengan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN* ;
10. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika dalam kurung waktu antara 1 (satu) tahun atau lebih sejak dilakukannya pemesanan hingga diajukannya gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Surabaya, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA**

PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI yang merupakan **PEMBELI** atau **PEMILIK OBJEK PERKARA** hanya menerima **Sertifikat Hak Memakai** yang di terbitkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I**, dengan demikian patut diduga jika **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** memiliki itikad tidak baik yaitu dengan memberikan **Sertifikat Hak Memakai** yang padahal **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** merupakan pihak yang membeli atau pemilik Objek Perkara dan bukan orang yang memperoleh hak pakai dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I**, yang mana seharusnya bukti kepemilikan adalah **Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)** atau **SKBG Sarusun**. Selain itu diketahui jika **Sertifikat Hak Memakai** yang diterima oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** merupakan **Serifikat Hak Memakai** yang seluruhnya dikeluarkan atau diterbitkan oleh **PT. LAMICITRA NUSANTARA (TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I)**, sebagaimana sesuai dalam **Sertifikat Hak Pakai** sebagai berikut :

- a. **PEMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT KONVENSI I/TERGUGAGT REKONVENSI I** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.221 Tahun 2006 ;**
- b. **PEMOHON BANDING II/semula PENGGUGAT KONVENSI II/TERGUGAGT REKONVENSI II** menerima **Serifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.177 Tahun 2006, dan Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.178 Tahun 2006 ;**
- c. **PEMOHON BANDING III/semula PENGGUGAT KONVENSI III/TERGUGAGT REKONVENSI III** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.071 Tahun 2006, dan Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.072 Tahun 2006 ;**
- d. **PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT KONVENSI IV/TERGUGAGT REKONVENSI IV** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.128 Tahun 2006 ;**
- e. **PEMOHON BANDING VI/semula PENGGUGAT KONVENSI VI/TERGUGAGT REKONVENSI VI** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.076 Tahun 2006 ;**
- f. **PEMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT KONVENSI VII/TERGUGAGT REKONVENSI VII** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.070 Tahun 2006 ;**
- g. **PEMOHON BANDING VIII/semula PENGGUGAT KONVENSI VIII/ TERGUGAGT REKONVENSI VIII** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.014 Tahun 2004 ;**
- h. **PEMOHON BANDING IX/semula PENGGUGAT KONVENSI IX/TERGUGAGT REKONVENSI IX** menerima **Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.137 Tahun 2006 ;**

- i. PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT KONVENSI X/TERGUGAGT REKONVENSI X menerima Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.033 Tahun 2005 ;
- j. PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT KONVENSI XI/TERGUGAGT REKONVENSI XI menerima Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.058 Tahun 2005, Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.047, Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.060 Tahun 2005, dan Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.048 ;
- k. PEMOHON BANDING XII/semula PENGGUGAT KONVENSI XII/TERGUGAGT REKONVENSI XII menerima Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.138 Tahun 2006, dan Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.139 Tahun 2006 ;
- l. PEMOHON BANDING XIII/semula PENGGUGAT KONVENSI XIII/ TERGUGAGT REKONVENSI XIII menerima Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.198 Tahun 2006 dan Sertifikat Hak Pakai Ruangan (Kios) Didaftar Nomor 783.2.199 Tahun 2006.

Untuk selanjutnya seluruh Sertifikat Hak Memakai Ruangan (Kios) tersebut secara bersama-sama disebut sebagai Sertifikat Hak Memakai, sebagaimana sesuai dengan gambar sebagai berikut :

GAMBAR 1

***SERTIFIKAT HAK MEMAKAI YANG DITERIMA PARA PEMOHON BANDING/semula
PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI DARI TERMOHON
BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I
MERUPAKAN SERTIFIKAT YANG DIKELUARKAN DAN DITERBITKAN OLEH
TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT
REKONVENSI I BUKAN TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT
TERGUGAT II***



11. Bahwa, di dalam ketentuan Pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah *jo.* Pasal 2 ayat (1) *jo.* Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan :

“Pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewenangan Menteri.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kewenangan penetapan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan melalui pendelegasian kewenangan."

12. Bahwa, dari ketentuan dari Perundang-Undang tersebut di atas dapat dilihat dengan jelas dan terang jika yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertipikat adalah Menteri Pertanahan, atau Menteri Pertanahan dapat mendelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan dan Kepala Kantor Pertanahan, yang mana dikarenakan Objek Perkara tersebut terletak di Jl. Taman Jayengrono No. 2-4, Kelurahan Krembangan selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sudah selayaknya dan seyogyanya masuk dalam wilayah kewenangan dari **Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (TURUT TERMOHON BANDING II/ semula TURUT TERGUGAT II)**, sehingga dengan demikian seharusnya yang dapat menerbitkan dan/atau mengeluarkan Sertipikat tersebut adalah **TURUT TERMOHON BANDING II/ semula TURUT TERGUGAT II** bukan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENS I/PENGGUGAT REKONVENS I**, sehingga dengan demikian sudah sangat terlihat dengan jelas dan terang jika tindakan dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENS I/ PENGGUGAT REKONVENS I** yang menerbitkan Sertipikat Yang tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga dengan demikian Sertipikat yang dikeluarkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENS I/PENGGUGAT REKONVENS I** sama seperti Sertipikat Kursus menjahityang tidak memiliki Kekutan Hukum untuk pembuktian, (*Conform dengan keterangan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;
13. Bahwa, di dalam penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENS I/PARA TERGUGAT REKONVENS I** dengan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENS I/PENGGUGAT REKONVENS I** tidak di bacakan secara detail dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan demikian sudah sangat terlihat nyata jika Akta Tersebut telah juga cacat karena pada faktanya **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENS I/PARA TERGUGAT REKONVENS I** tidak diberitahukan jika yang stand-stand itu adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan demikian pertimbangan hukum yang di lakukan oleh *Majleis hakim Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya harus di batalkan seluruhnya (*Conform dengan keterangan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;
14. Bahwa, kemudian diketahui jika sebidang tanah yang menjadi tempat/lokasi berdirinya **Jembatan Merah Plaza II Surabaya (Objek Perkara)** tersebut merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang telah diterima oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENS I/PENGGUGAT**

REKONVENSI I dari PT. PELABUHAN INDONESIA III Surabaya yang saat ini telah menjadi PT. PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) REGIONAL III PELABUHAN TANJUNG PERAK (TURUT TERMOHON BANDING/semula TURUT TERGUGAT I), hal ini tertuang dalam Bagian Para Penghadap Dengan Ini Menerangkan dan Pasal 18 ayat 2 pada Akta Perjanjian yang menyatakan :

"Bagian Para Penghadap dengan ini menerangkan pada Akta Perjanjian

Bahwa Penghadap di Pihak pertama adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) No. 7837/Keluarahan Krembangan Selatan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Mei 1997, Nomor : 5104/97, seluas ± 11.856 M2 (sebelas ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi), tertulis atas nama Perseroan Terbatas (PT. LAMICITRA NUSANTARA, Tbk), yang berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Krembangan, Kelurahan Krembangan Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Taman Jayengrono Nomor 2-4 Surabaya.

Bahwa diatas tanah tersebut oleh penghadap di Pihak Pertama sedang membangun proyek pembangunan stand/Kios yang saat ini masih dalam penyelesaian oleh penghadap di Pihak Pertama, yang dikenal dengan proyek Kompleks Perkiosan/Pusat Grosir dan Perkantoran "JEMBATAN MERAH PLAZA".

Namun hingga saat ini diduga TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I tidak pernah memperlihatkan Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 7837/Kelurahan Krembangan Selatan kepada PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI dan tidak dituangkannya jangka waktu berakhirnya pada Akta Perjanjian, sehingga PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI tidak mengetahui jangka waktu berakhir Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas JEMBATAN MERAH PLAZA II SURABAYA (*Vide Bukti TTI-1, Confort dengan keterangan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;

15. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI telah rutin melakukan pembayaran service charge kepada TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII meskipun PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI dengan TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII tidak memiliki hubungan hukum akan tetapi PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI tetap melakukan pembayaran service charge selama listrik, air dan ac di Jembatan Merah Plaza II beroperasi dengan baik, dan tidak pernah melakukan penunggakan pembayaran service charge tersebut, *Vide Bukti P-21, P-22,*

P-23, P-88, P-89, P-90, P-91, P-92 dan P-105 Conform dengan keterangan saksi AGUNG SANTOSO dan SUPARTONO ;

16. Bahwa, telah terungkap didalam persidangan jika **PARA PEMOHON BANDING/ semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah membeli kios/toko kepada **TERGUGAT I** maka hal tersebut telah selaras dengan ketentuan pada Pasal **Pasal 1457 KUHPerdata (BW)** menyatakan :

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"

Sehingga berdasarkan ketentuan jual beli yang disebutkan di dalam **Pasal 1457 KUH Perdata (BW)** tersebut telah memenuhi asas jual beli tanah di Indonesia yang harus dilakukan dan harus memenuhi syarat secara terang, tunai dal riil, hal tersebut juga selaras dengan ketentuan **Pasal 163 HIR** ;

17. Bahwa, telah terungkap fakta di persidangan jika Akta yang dibuat oleh **PARA PENGGUGAT** pada Pasal 18 Akta Perjanjian tersebut berlaku mengikat layaknya Undang-Undang kepada **PARA PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, dan dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini sesuai dengan asas Pacta Sunt Servanda yang tertuang dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Hal tersebut juga selaras dengan keteranga Ahli yang diajukan oleh **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** yang pada pokoknya menyatakan : *"bilamana syarat sah perjanjian telah terpenuhi maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum dan berlaku asas pacta sunt servanda"* ;

18. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika pada saat **PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** melakukan pengosongan stand kios/toko miliknya terdapat banyak barang-barang yang rusak ataupun hilang Sebagian, dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi **PARA PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI** karena **PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** mulai pada akad pertama adalah jual beli, akan tetapi pada fakta dan kenyataanya malah dapat pengusiran dari **TERGUGAT VII KONVENSI/ PENGGUGAT VII REKONVENSI**, namun kenapa pihak yang tidak ada kaitannya dengan kesepakatan atau perjanjian yang dibuat dan ditandatangani tersebut dengan berani menyuruh

PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI selaku PEMILIK YANG SAH untuk keluar dari unit stand/kios yang dibelinya ;

19. Bahwa, terhadap pengusiran yang dilakukan oleh **TERGUGAT VII KONVENSI/PENGGUGAT VII REKONVENSI** maka tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT VII KONVENSI/ PENGGUGAT VII REKONVENSI** dapat dikategorikan sebagai **PERBUTAN MELAWAN HUKUM (PMH)** karena stand/kios yang di tempati oleh **PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** merupakan pembelian dari **TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** ;

B. ADANYA SUATU KEKHILAFAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA DALAM PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM JUDEX FACTIE PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA ;

20. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka **(3.2.94)** pada halaman 272-274 (dua ratus tujuh puluh dua sampai dengan dua ratus tujuh puluh empat) yang pada pokoknya menyatakan :

"Menimbang bahwa di persidangan telah diajukan bukti bertanda bukti P16 / Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -4 berupa SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.221 tahun 2006 an. FATCHIYAH ALAMUDI dengan luas 6,7M2 (enam koma tujuh meter persegi) dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, bukti bertanda P-25 / T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -17 : Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama JAMAL HASAN FAKIH, Nomor Sertifikat: 783.2.2.A.017 tertanggal 30 Oktober 2006, bukti bertanda P-26 / T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -18 : Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama JAMAL HASAN FAKIH, Nomor Sertifikat: 783.2.2.A.029 tertanggal 30 Oktober 2006, Bukti P-30/ Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -26 : Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama MAHDI UMAR ALAYDRUS, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.042 tertanggal 9 Februari 2006. Bukti P-31 / Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -27 : Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama MAHDI UMAR ALAYDRUS, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.043 tertanggal 9 Februari 2006, Bukti bertanda Bukti P-32 / T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -34 : Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama ONG SWIE LIE, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.044 tertanggal 8 Juli 2006, Bukti P-45 / Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -39 SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.004 tahun 2004 an. SALMA ALJUFRI dengan luas 8M2 dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, bukti bertanda Bukti P-46 SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.102 tahun 2006 an. SALMA ALJUFRI dengan luas 5,55M2 dan

masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, Bukti bertanda P-55 / T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -43 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama SURAYA BASALAMAH, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.045 tertanggal 29 Februari 2006. Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -53 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama H. ARBIN SHEKH ABUBAKAR, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.037 tertanggal 9 Februari 2006, Bukti P-67 berupa Nota Nomor :0059/07-2019 tertanggal 29 Juni 2019 atas nama RIYAD MOHAMAD BAYA S'YUT, DRS (PENGGUGAT VII), Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII - 58 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama FITRIYAH, Nomor Sertifikat: 783.2.1.B.057 tertanggal 5 Juli 2006, Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -64 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama TALHA, Nomor Sertifikat: 783.2.2.B.069 tertanggal 2 Agustus 2006, Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -72 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama SAYID IBRAHIM BIN AGIL , Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.046 tertanggal 13 Oktober 2005, Bukti bertanda P-75 berupa SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.058 tahun 2005 an. NOVA SILVIANA dengan luas 7M2 dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, Bukti bertanda P-76 berupa SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.060 tahun 2005 an. NOVA SILVIANA dengan luas 5M2 dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, Bukti bertanda P-81 berupa Berita Acara Serah Terima Sertipikat Hak Memakai JMP atas nama NOVA SILVIANA tertanggal 29 Desember 2014 didaftar nomor : 783. 2. 060 dan Bukti bertanda P-82 berupa Berita Acara Serah Terima Sertipikat Hak Memakai JMP atas nama NOVA SILVIANA tertanggal 29 Desember 2014 didaftar nomor : 783. 2. 058, Bukti T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -95 bertanda Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama NG FUI CHING, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.020 tertanggal 2 Agustus 2006. Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -96 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama NG FUI CHING, Nomor Sertifikat: 783.2.1.A.032 tertanggal 2 Agustus 2006, Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -104 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama TONY GONDOWIJOYO, Nomor Sertifikat: 783.2.0.A.008 tertanggal 17 November 2006. Bukti bertanda T.I, T.II, T.III T.IV, T.V T.VII -105 berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Memakai Stand/Kios Jembatan Merah Plaza 2 atas nama TONY GONDOWIJOYO, Nomor Sertifikat: 783.2.2.A.007 tertanggal 17 November 2006, Bukti P-103 berupa SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.198 tahun 2006 an. TJJOE BIE LING dengan luas 16M2 dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, Bukti P-104 berupa SERTIFIKAT HAK MEMAKAI No 783.2.199 tahun 2006 an. TJJOE BIE LING dengan luas 16M2 dan masa berlaku sampai dengan 30 Juni 2021, yang diterbitkan oleh TERGUGAT I diperoleh fakta hukum bahwa atas perjanjian tersebut Tergugat I

telah mengeluarkan Sertifikat Hak Memakai Stand/Kios/Toko di Jembatan Merah Plaza II Surabaya, yang terletak di Jalan Taman Jayengrono No. 2-4, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya yang telah dibeli oleh Para Penggugat”;

Bahwa, pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru karena kalau memang dalam perjanjian jual beli stand yang dilakukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** dianggap oleh Majelis hakim hakim sewa menyewa serarusnya yang di terbitkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** bukan sertipikat melainkan hanya Perjanjian Sewa-Menyewa (Lease Agreement), dalam perkara *a quo* karena **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** membeli seharusnya **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** mendapatkan sertipikat Sertifikat Strata Title (Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun/HMSRS) ;

21. Bahwa, didalam Perjanjian Jual-Beli antara **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** dengan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** sudah sangat terlihat nyata dan telah terungkap di dalam persidangan jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** membeli kios-kios ruko tersebut kepada **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** seharusnya setelah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut seharusnya ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan kemudian dilakukan pemecahan dan kemudian barulah **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** memperoleh Sertipikat yang sah yang seharusnya di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (**TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II**) ;
22. Bahwa, Tindakan dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** yang telah mengeluarkan Sertifikat Hak Memakai kepada **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONEVENSI** telah bertentangan dengan Ketentuan **Pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah** yang pada pokoknya menyatakan :

“Pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewenangan Menteri.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kewenangan penetapan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan melalui pendelegasian kewenangan."

23. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah melakukan seluruh mekanisme jual beli atas atand kios yang berada di **Jembatan Merah Plaza (JMP) II Surabaya** mulai dari pembelian stand, biaya-biaya administrasi dan biaya Balik nama atas pengalihan dari Pembeli Sebelumnya dengan demikian seharusnya Jual-beli yang di lakukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONEVENSI** adalah sah dan seharusnya mendapatkan Sertipikat yang sah juga karena **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** Adalah pembeli yang beritikad baik;
24. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka **(3.2.98)** pada halaman 275 (dua ratus tujuh puluh lima) yang pada pokoknya menyatakan :

"Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda P-35 /P-101 berupa Surat Nomor B.022/IV/JP/24/OPS tertanggal 16 April 2024 Perihal Pemberitahuan dari TERGUGAT VII diperoleh fakta hukum bahwa Menindak lanjuti surat dari PT Lamicitra Nusantara No.007/LCN/IV/2024 tanggal 01 April 2024 perihal tentang berakhirnya operasional Jembatan Merah Plasa-2, di sebabkan tidak di setujuinya permohonan perpanjangan sewa lahan Jembatan Merah Plasa-2 oleh PT Pelindo Persero, PT Jasamitra Propertindo selaku Manajemen Pengelola menyampaikan dengan berakhirnya masa pemakaian hak maka gedung akan kami berhentikan operasional nya (TUTUP) mulai tanggal 20 April 2024. berkaitan dengan berakhirnya operasional maka memberikan batas waktu untuk pengosongan stand / toko paling lambat hingga tanggal 30 April 2024";

Dimana pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru karena di dalam persidangan telah di peroleh fakta jika Bukti yang di ajukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** yang bertanda P-101 bukan tentang pemberitahuan pengosongan atas stand kios milik **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** melainkan tentang **BERITA ACARA SERAH TERIMA SERTIPIKAT HAK MEMAKAI JEMBATAN MERAH PLAZA 2 SURABAYA** antara **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** dengan Ny. ANISAH berupa Sertifikat Hak Memakai No. 783.2.1.A.051 yang berada di Lantai I, Blok A, Nomor 51 seeluas 6,7 M² (sepuluh meter persegi) (*Vide Bukti P-101*) ;

25. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika tindakan dari **TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII** telah melampaui kewenangannya di karenakan sesuai dengan **SURAT PENUNJUKAN No. 18/LCN/IV/2006 tanggal 11 April 2006** tidak ada perintah untuk melakukan pemberitahuan atau pengosongan terhadap Stand Kios milik **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** karena didalam **SURAT PENUNJUKAN No. 18/LCN/IV/2006 tanggal 11 April 2006** tersebut hanya memiliki kewenangan untuk mengelola, menyelenggarakan, kebersihan, keamanan, ketertiban, perpajakan, perawatan dan tidak ada untuk melakukan pemberitahuan tentang pemberitahuan untuk malakukan pengosongan stand-stand milik **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** karena **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** adalah pemilik yang sah atas kios atau stand yang ada di Jembatan Mearah Plaza (JMP) II Surabaya ;
26. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika surat pemberitahuan pengosongan tersebut telah melanggar hukum, dikarenakan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** melakukan tindakan hukum dengan dengan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** bukan dengan **PEMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII**, namun yang telah terungkap fakta di dalam persidangan yang tidak ada kiatanya dengan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** selaku pemilik yang sah atas unit stand/kios yang dibelinya dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGAT REKONVENSI I** ;
27. Bahwa, atas hal itu sudah jelas terlihat dengan jelas perbuatan dari **TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII** yang memaksa **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** untuk menggosongkan objek perkara

telah mengakibatkan kerugian kepada **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI**, sehingga sudah seharusnya perbuatan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dikategorikan sebagai **Perbuatan Melanggar Hukum (Vide Pasal 1365 KUH Perdata)** ;

28. Bahwa, telah terungkap di dalam persidangan jika **Pemberitahuan Pengosongan No. B.022/IV/JP/24/OPS** tanggal 16 April 2024 bertentangan dengan :

- a. **Pernyataan Bagian Marketing TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** dan Saudara Lasmono selaku **Pemilik Jembatan Merah Plaza II Surabaya** yang mana **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** merupakan **PEMILIK/PEMBELI** yang artinya **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** memiliki hak untuk dapat menggunakan/memakai/menguasai terhadap unit stand/toko **Jembatan Merah Plaza II Surabaya (Objek Perkara)** yang telah dibeli dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** untuk jangka waktu selama-lamanya, dan bukan berakhir pada bulan April 2024 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengosongan tersebut ;
- b. **Kesepakatan Bersama** antara **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dengan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I**, sebagaimana tertuang dalam **Pasal 17 dan Pasal 18 Akta Perjanjian** yang pada pokoknya menyatakan :

"Pasal 17 Akta Perjanjian"

Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia atau bubar/dibubarkan atau dinyatakan pailit, akan tetapi berlaku turun temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris masing-masing atau para pemegang saham.

"Pasal 18 Akta Perjanjian"

1. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan sertipikat hak untuk memakai stand/toko yang akan diberikan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** setelah pelunasan stand/toko sebagaimana diatur dalam **Pasal 2** tersebut diatas ;
2. **Akan tetapi jika Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan atas tanah tersebut telah berakhir** maka **PIHAK KEDUA** akan dikenakan biaya perpanjangan **Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan tersebut**, yang besarnya akan ditentukan kemudian hari oleh **PIHAK PERTAMA** secara proporsional sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku

dan/atau peraturan dari Perseroan Terbatas (Persero) PELABUHAN
INDONESIA III Surabaya ;

3. Pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Hak
Pengelolaan tersebut akan diurus oleh PIHAK PERTAMA."

29. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka (3.2.101) pada halaman 276 (dua ratus tujuh puluh enam) yang pada pokoknya menyatakan :

"Menimbang bahwa apabila Para Penggugat mendalilkan adanya indikasi penggelapan atas uang yang telah diberikan oleh PARA PENGGUGAT maka Para Penggugat dapat melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian, namun dalam perkara aquo, Para Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti terkait hal tersebut";

Dimana pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru karena di dalam persidangan telah di peroleh fakta jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang sangat wajar untuk pembelian stand/kios yang berada di Jembatan Merah Plaza (JMP) II Surabaya pada saat itu, sehingga dengan demikian jika seluruh uang yang telah di bayarkan oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** dilakukan perpanjangan sewa maka akan sangat cukup untuk dilakukan pembayaran untuk memperpanjang sewa kepada **TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I (Conform dengan keterangan Saksi LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN) ;**

30. Bahwa, atas fakta-fakta yang telah terungkap di dalam persidangan tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** tersebut sudah seharusnya dikategorikan sebagai **Perbuatan Melanggar Hukum (PMH/ Onrechmatige Daad)**, yang mengakibatkan kerugian kepada **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** yaitu terdapatnya penyeludupan hukum dalam Akta Perjanjian yang mana menyatakan jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** hanya memiliki **HAK PAKAI** dan bukan **HAK MILIK** dimana hal ini berbeda dengan yang ditawarkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PANGGUGAT REKONVENSI** pada saat melakukan promosi atau penawaran yang membuat **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** mau dan tertarik untuk membeli Objek Perkara tersebut sehingga berdampak yaitu **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** tidak menjadi **PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK PERKARA**, dan sejak membeli hingga saat ini **PARA PEMOHON BANDING/semula**

PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI tidak menerima Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atau SKBG Sarusun yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh TURUT TERMOHON BANDING/semula TURUT TERGUGAT TERGUGAT II dari TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PANGGUGAT REKONVENSI, selain itu walaupun PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan kewajibannya yaitu membayar biaya pembelian objek perkara, pajak, biaya administrasi, maupun biaya *service charge* kepada TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PANGGUGAT REKONVENSI, namun PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak dapat menguasai secara penuh objek perkara bahkan PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI dengan itikad tidak baik tidak melakukan pengurusan perpanjangan sewa lahan kepada TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I sehingga mengakibatkan PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI dipaksa untuk mengosongkan objek perkara dan membuat PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI kehilangan haknya selaku PEMILIK YANG SAH atas objek perkara. Yang mana sejak dibeli hingga diajukannya gugatan *a quo* atau dalam jangka waktu antara 6 (enam) sampai dengan 22 (dua puluh dua) tahun maka harga atas unit stand/kios (objek perkara) yang dibeli oleh PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI dari TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PANGGUGAT REKONVENSI I telah mengalami kenaikan, yang jika dihitung telah mencapai dengan total sebesar Rp 10.109.979.565,- (sepuluh milyar seratus sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh lima rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

No.	Nama Pihak	Objek Sengketa	Harga Pembelian Objek Sengketa	PPN Pembelian (10%)	Total Harga Pembelian Yang dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT	Harga Jual/Beli Kios JMP/M2 Saat ini (Kerugian Materil)
1	FATCHIYAH ALAMUDI (PEMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT I)	Stand/Toko di Lantai II Blok A Nomor 52 Luas Stand/Kios : 6,7 M2	Rp 200.000.000	Rp 20.000.000	Rp 220.000.000	Rp 319.000.000

2	JAMAL HASAN FAKIH (PEMOHON BANDING II/ semula PENGGUGAT II)	Stand/Toko di Lantai II Blok A Nomor 17 Luas Stand/Kios : 8.75M2	Rp 427.290.000	Rp 42.729.000	Rp 470.019.000	Rp 681.527.550
3	MAHDI UMAR ALAYDRUS (PEMOHON BANDING III/ semula PENGGUGAT III)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 43 Luas Stand/Kios : 5.55M2	Rp 187.000.000	Rp 18.700.000	Rp 205.700.000	Rp 298.265.000
		Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 42 Luas Stand/Kios : 5.55M2	Rp 180.000.000	Rp 18.000.000	Rp 198.000.000	Rp 287.100.000
4	ONG SWIE LIE (PEMOHON BANDING IV/ semula PENGGUGAT IV)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 44 Luas Stand/Kios : 5.55M2	Rp 144.300.000	Rp 14.430.000	Rp 158.730.000	Rp 230.158.500
5	SALMA ALJUFRI (PEMOHON BANDING V/semula PENGGUGAT V)	Stand/Kios di Lantai II Blok A Nomor 38 Luas Stand/Kios : 8M2	Rp 185.000.000	Rp 18.500.000	Rp 203.500.000	Rp 295.075.000
		Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 41 Luas Stand/Kios : 5.55 M2	Rp 187.000.000	Rp 18.700.000	Rp 205.700.000	Rp 298.265.000
6	SURAYA BASALAMAH (PEMOHON BANDING VI/semula PENGGUGAT VI)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 45 Luas Stand/Kios : 5.55 M2	Rp 175.137.000	Rp 17.513.700	Rp 192.650.700	Rp 279.343.515

7	DRS. RIYAD MOHAMAD BAYA'SYUT (PEMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT VII)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 37 Luas Stand/Kios : 5-55 M2	Rp 191.500.000	Rp 21.250.000	Rp 212.750.000	Rp 308.487.500
		Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 38 Luas Stand/Kios : 5-55 M2	Rp 191.500.000	Rp 21.250.000	Rp 212.750.000	Rp 308.487.500
8	FADELUN ALI SHALEH (PEMOHON BANDING VIII/semula PENGGUGAT VIII)	Stand/Kios di Lantai I Blok B Nomor 57 Luas Stand/Kios : 6.40 M2	Rp 150.000.000	Rp 15.000.000	Rp 165.000.000	Rp 239.250.000
9	FAKRUDIN, S.T. (PEMOHON BANDING IV/semula PENGGUGAT IX)	Stand/Kios di Lantai II Blok B Nomor 69 Luas Stand/Kios : 18.75 M2	Rp 541.000.000	Rp 54.100.000	Rp 595.100.000	Rp 862.895.000
10	HJ. FITRIA (PEMOHON BANDING X/semula PENGGUGAT X)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 46 Luas Stand/Kios : 5.55 M2	Rp 175.000.000	Rp 17.500.000	Rp 192.500.000	Rp 279.125.000
11	NOVA SILVIANA (PEMOHON BANDING XI/semula PENGGUGAT XI)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 21 Luas Stand/Kios : 7 M2 Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 33 Luas Stand/Kios : 5M2	Rp 750.000.000	Rp 75.000.000	Rp 825.000.000	Rp 1.196.250.000

		Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 12A Luas Stand/Kios : 7 M2	Rp 1.000.000.000	Rp 100.000.000	Rp 1.100.000.000	Rp 1.595.000.000
		Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 25 Luas Stand/Kios : 5M2				
12	LULUK ERMA FITRIA (PEMOHON BANDING XII/semula PENGGUGAT XII)	Stand/Kios di Lantai I Blok A Nomor 20 Luas Stand/Kios : 7 M2	Rp 400.000.000	Rp 40.000.000	Rp 440.000.000	Rp 638.000.000
13	TJIOE BIE LING (PEMOHON BANDING XIII/semula PENGGUGAT XIII)	Stand/Kios di Lantai Dasar Blok A Nomor 8 Luas Stand/Kios : 16 M2	Rp 625.000.000	Rp 62.500.000	Rp 687.500.000	Rp 996.875.000
		Stand/Kios di Lantai Dasar Blok A Nomor 7 Luas Stand/Kios : 16 M2	Rp 625.000.000	Rp 62.500.000	Rp 687.500.000	Rp 996.875.000
TOTAL			Rp 6.334.727.000	Rp 637.672.700	Rp 6.972.399.700	Rp 10.109.979.565

31. Bahwa, Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya yang telah mempertimbangkan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang telah terungkap di dalam persidangan sehingga dengan demikian Pertimbangan dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut harus dibatalkan ;

➤ **DALAM REKONVENSI :**

C. ADANYA SUATU KEKHILAPAN ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA DALAM PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM JUDEX FACTIE PADA PENGADILAN NEGERI SURABAYA ;

32. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSII/ PARA PENGGUGAT KONVENSII** tidak sependapat dengan Pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka **(3.3.40)** pada halaman 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) yang pada pokoknya menyatakan :

“Menimbang bahwa dari pertimbangan di atas diketahui Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi belum melaksanakan kewajibannya membayar service charge sesuai ketentuan dalam Akta Perjanjian”;

Dimana dalam pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex factie* pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru karena telah terungkap di dalam persidangan jika masa sewa antara **TERMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT REKONVENSII I/TERGUGAT KONVENSII I** dengan **TURUT TERMOHON BANDING I/semula TURUT TERGUGAT I** telah selesai atau telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, dan pada saat itu juga kondisi kamar mandi, lampu, lift dan Listrik dari Jembatan Merah Plaza (JMP) II Surabaya telah banyak mengalami penurunan mulai lift mati, AC tidak nyala, dan banyak lagi fasilitas yang tidak diberikan oleh **TERMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT REKONVENSII I/TERGUGAT KONVENSII I**, dengan demikian sudah sangat tidak patut dan layak apabila **PARA PEMOHON BANDING/semula TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** di suruh membayar kwajibannya berupa Service Charge padahal pada saat itu banyak fasilitas yang tidak berfungsi yang tidak bisa nikmati oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII**, (*Vide Bukti TTI-1 Conform dengan Keterangan LATIKA SUMARNA dan AHMAD HASAN*) ;

33. Bahwa, dengan demikian telah secara nyata terbukti jika sejak berakhirnya masa sewa antara **TERMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT REKONVENSII I/ TERGUGAT KONVENSII I** dengan **TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II** maka sejak itu juga tidak ada lagi kewajiban dari **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSII/ PARA PENGGUGAT KONVENSII** untuk melakukan pembayaran Service Charge kepada **TERMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONVENSII VII/TERGUGAT REKONVENSII VII**, karena sejak berakhirnya sewa antara **TERMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT REKONVENSII I/TERGUGAT KONVENSII I** dengan **TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II** kondisi dari Jembatan Merah Plaza (JMP) II Surabaya sudah sangat tidak terurus dan dapat dikatakan kumuh (*Conform dengan ketengan saksi AHMAD HASAN*) ;
34. Bahwa, hubungan hukum yang terjadi antara **TERMOHON BANDING I/semula PENGGUGAT REKONVENSII I/TERGUGAT REKONVENSII I** dengan **TERMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONVENSII VII/TERGUGAT REKONVENSII VII** yang di wakili oleh **TJAHJONO KARTIKA**, sehingga dengan demikian **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSII/ PARA PENGGUGAT**

KONVENSI tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan TEMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONVENSI VII/ TERGUGAT REKONVENSI VII maka dengan demikian PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/PARA PENGGUGAT KONVENSI tidak ada kaitannya untuk melakukan pembayaran dengan TERMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONVENSI VII/TERGUGAT KONVENSI VII ;

35. Bahwa, sesuai dengan uraian tersebut di atas, maka sudah sangat tepat jika PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT REKONEVENSI untuk melakukan pembayaran Service Charge kepada TERMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONEVENSI VII/TERGUGAR KONVENSI VII karena PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT REKONEVENSI tidak memiliki hubungan hukum dengan TERMOHON BANDING VII/semula PENGGUGAT REKONEVENSI VII/TERGUGAR KONVENSI VII sehingga dengan demikian gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI haruslah di tolak atau dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijk verklaard*), Hal mana telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan : *"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"*

Hal tersebut juga selaras dengan Yurisprudensi mahkamah Agung No. 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 yang pada pokoknya menyatakan :

"Sesuai asas-asas hukum acara perdata berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidak-tidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Hal tersebut juga di perkuat dengan doktrin hukum **Sudikno Mertokusomo** dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata Indonesia"* Penerbit Liberty Yogyakarta tahun 2006 halaman 53 yang pada pokoknya menyatakan :

"Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup"

36. Bahwa, PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI tidak sependapar dengan Pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka (3.3.42) pada halaman 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) yang pada pokoknya menyatakan :

"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, karena Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya,

*maka dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, dan dipandang oleh Majelis Hakim berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dimana perikatan antara Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi tidak bersifat melawan hukum atau bertentangan dengan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan **ingkar janji/ wanprestasi**”;*

Dimana dalam pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex factie* pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah keliru karena **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSI/PARA TERGUGAT KONVENSI** belum pernah melakukan peringatan ataupun teguran hukum kepada **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI**, dimana syarat untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji harus memenuhi beberapa syarat yaitu :

- a) Tidak Melaksanakan apa yang di janjikan ;
- b) Melaksanakan kewajiban, tetapi tidak sesuai dengan yang di perjanjikan ;
- c) Melaksanakan kewajiban, tetapi terlambat ;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

37. Bahwa, berdasarkan ketentuan pada Pasal 1238 KUH Perdata, dalam perkara ingkar janji/wanprestasi seseorang tidak dapat langsung mengajukan gugatan ke pengadilan, akan tetapi harus terlebih dahulu wajib memberikan **somasi** atau surat pernyataan lalai (*Legal notice*) kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi sebagai bentuk teguran, apabila hal somasi tersebut belum dilakukan maka gugatan yang di ajukan dinyatakan tidak dapat di terima ;

38. Bahwa, Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* Pada Pengadilan Negeri Surabaya yang telah menyatakan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/PARA PENGGUGAT KONVENSI** telah melakukan ingkar janji/wanprestasi tersebut menunjukkan sesuatu kekeliruan yang nyata karena pada faktanya **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/ PARA PENGGUGAT KONVENSI** belum pernah mendapatkan teguran ataupun somasi dari **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSI/ PARA TERGUGAT KONVENSI**, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang pada pokoknya menyatakan :

*“Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban **sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur**”*

Hal tersebut juga selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117 K/Sip/1956 tanggal Juni 1957 yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa karena tergugat asli tidak di tegur lebih dahulu maka gugatan tidak dapat di terima”

Hal tersebut juga selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 852 K/Sip/1972 tanggal 12 September 1973 yang pada pokoknya menyatakan :

"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena seomasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan pengugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat di terima"

39. Bahwa, **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSİ/semula PARA PENGGUGAT KONVENSİ** tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSİ/semula PARA TERGUGAT KONVENSİ** terlebih dahulu telah melakukan ingkar janji (**wanprestasi**) dengan demikian hal ini telah berlaku **Asas/Prinsip Hukum Exceptio Non-Adempti Contractus**, yang pada pokoknya menyatakan :

*"Kewajiban hukum yang diatur dalam Pasal 1338 dan 1339 BW (KUH Perdata) adalah merupakan bagian dari prestasi siapapun yang diberikan kewajiban oleh aturan atau Undang-Undang yang memang merupakan bagian dari perjanjian tersebut sehingga jika kewajiban hukum tersebut belum dilakukan oleh salah satu pihak dan itu menghalangi kontra prestasi dari pihak lain untuk melaksanakan kewajiban hukumnya maka dia berhak untuk berhenti sebentar, dalam artian tidak melakukan prestasi dulu. Hal ini berkaitan dengan **Prinsip Hukum Exceptio Non-Adempti Contractus** dimana pemberi jasa (**PA**) tidak bisa melaksanakan prestasi karena pemberi kerja/penerima jasa (**PARA TERGUGAT**) tidak terlebih dahulu melaksanakan prestasinya, oleh karenanya secara ketentuan dalam **Pasal 1339 BW (KUH Perdata)** karena itu ada kewajiban hukum, jika pemberi kerja/penerima jasa belum membayar pajak maka hal itu harus dipenuhi dulu oleh pemberi kerja, setelah itu baru prestasi yang terhutang dari si pemberi jasa bisa dilaksanakan. **Prinsip Hukum Exceptio Non-Adempti Contractus** sangat tepat diterapkan oleh karena berbicara mengenai bukan tidak melaksanakan tetapi menghentikan atau tidak melakukan dulu prestasinya karena ada kewajiban hukum yang harus dilaksanakan dan itu tidak bisa dilanggar oleh si penerima jasa" ;*

40. Bahwa, berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas maka **PEMOHON BANDING/semula TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ** meminta kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya cq Yang Mulai Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa berkas perkara ini untuk membatalkan Putusan Tingkat Pertama No. 294/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 12 Maret 2026 beserta dengan akibat hukumnya ;

XI. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Bangding yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, untuk kiranya berkenen memutuskan sebagai berikut :

"MENGADILI"

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh **PARA PEMOHON BANDING/ semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 294/Pdt.G/2025/PN SBby tanggal 12 Maret 2026 beserta segala akibat hukumnya ;

"MENGADILI SENDIRI"

1. Menerima dan mengabulkan **PERMOHONAN BANDING PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** adalah Pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige Daad)** ;
4. Menghukum **TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II** untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) atau Sertifikat Kepemilikan Gedung Bangunan (SKGB SARUSUN) atas unit stand/kios yang dibeli oleh **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** ;
5. Menghukum **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM SARUSUN) atau Sertifikat Kepemilikan Gedung Bangunan (SKGB SARUSUN) atas unit stand/kios yang dibeli oleh **PARA PEMOHON BANDING/ semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh **TURUT TERMOHON BANDING II/semula TURUT TERGUGAT II** kepada **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI** ;
6. Menghukum **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil total sebesar **Rp 12.669.979.565,- (dua belas milyar enam ratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh lima rupiah)** yang terdiri dari :
 - a. **Kerugian Materiil** yang terdiri dari **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** telah melakukan penyeludupan hukum dalam Akta Perjanjian yang mana menyatakan jika **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/ PARA TERGUGAT REKONVENSI** hanya memiliki **HAK PAKAI dan bukan HAK**

MILIK dimana hal ini berbeda dengan yang ditawarkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I, TERMOHON BANDING IV/semula TERGUGAT KONVENSI IV/PENGGUGAT REKONVENSI IV, dan TERMOHON BANDING V/semula TERGUGAT KONVENSI V/PENGGUGAT REKONVENSI V** pada saat melakukan promosi atau penawaran yang membuat **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** mau dan tertarik untuk membeli Objek Perkara tersebut, selain itu **TERMOHON BANDING VI/semula TERGUGAT KONVENSI VI/PENGGUGAT REKONVENSI VI dan TERMOHON BANDING VII/semula TERGUGAT KONVENSI VII/PENGGUGAT REKONVENSI VII** tidak menjelaskan kepada **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** terkait dengan isi dari Akta Perjanjian tersebut yang menyatakan hanya memiliki hak memakai dan bukan hak milik, dan sejak membeli hingga saat ini **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** tidak menerima **Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atau SKBG Sarusun** yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** dari **TERMOHON BANDING II/semula TERGUGAT KONVENSI II/PENGGUGAT REKONVENSI II**, selain itu walaupun **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** telah melakukan kewajibannya yaitu membayar biaya pembelian objek perkara, pajak, biaya administrasi, maupun biaya *service charge* kepada **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I, PARA PENGGUGAT** tetap tidak dapat menguasai secara penuh atas objek perkara karena pada bulan 04 April 2024 **TERGUGAT VII** dengan tanpa hak telah memaksa **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** untuk mengosongkan objek perkara, bahkan **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I dan TERMOHON BANDING II/semula TERGUGAT KONVENSI II/PENGGUGAT REKONVENSI II** dengan itikad tidak baik tidak melakukan pengurusan perpanjangan sewa lahan kepada **TURUT TERGUGAT I** sehingga mengakibatkan **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** dipaksa oleh **TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I** untuk mengosongkan objek perkara dan membuat **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** kehilangan haknya selaku **PEMILIK YANG SAH** atas objek perkara. Yang mana sejak dibeli hingga diajukannya gugatan *a quo* atau dalam jangka waktu antara 6 (enam) sampai dengan 22 (dua puluh dua) tahun maka harga atas unit stand/kios (objek perkara) yang dibeli oleh **PARA**

TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI telah mengalami kenaikan, yang jika dihitung maka kerugian **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** mencapai sebesar **Rp 10.109.979.565,- (sepuluh milyar seratus sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh lima rupiah) ;**

- b. Kerugian **Immaterial** atas akibat dari yang dilakukan/diperbuat oleh **TERGUGAT I** tersebut yaitu **tidak dapat melakukan kegiatan usahanya seperti sediakala, sehingga sejak bulan Mei 2024 sampai diajukannya gugatan a quo di Pengadilan Negeri Surabaya, PARA PENGGUGAT tidak mendapatkan keuntungan, yang jika dihitung dengan total sebesar Rp 2.560.000.000,- (dua milyar lima ratus enam puluh juta rupiah).**

7. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap :

- a. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak, tertanam dan tertancap di atasnya yang karena sifatnya dikenal sebagai benda tidak bergerak, yang setempat dikenal dengan nama **TUNJUNGAN ELECTRONIC CENTER** yang beralamat di Jalan Tunjungan No. 5, Genteng, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang merupakan milik dari **PT. LAMICITRA NUSANTARA (TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I) ;**
- b. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak, tertanam dan tertancap di atasnya yang karena sifatnya dikenal sebagai benda tidak bergerak, yang setempat dikenal dengan nama **TUNJUNGAN HOTEL SURABAYA** yang beralamat di Jalan Tunjungan No. 102-104, Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang merupakan milik dari **PT. LAMICITRA NUSANTARA (TERMOHON BANDING I/semula TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI I) ;**
- c. Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak, tertanam dan tertancap di atasnya yang karena sifatnya dikenal sebagai benda tidak bergerak, yang setempat dikenal Jalan Semarang No. 136, Kelurahan Gundih, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang merupakan milik dari **TERMOHON BANDING II/semula TERGUGAT KONVENSI II/PENGGUGAT REKONVENSI I.**

8. Menghukum **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** dan **PARA TURUT TERMOHON BANDING/semula PARA TURUT TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** untuk setiap hari atas keterlambatan dan kelalaian, apabila **PARA TERMOHON BANDING/ semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** dan **PARA TURUT TERMOHON BANDING/semula PARA TURUT TERGUGAT** terlambat

atau lalai untuk melaksanakan isi putusan *a quo*, baik sebagian atau seluruhnya terhitung sejak putusan *a quo* dibacakan hingga Putusan Perkara *a quo* dilaksanakan seluruhnya ;

9. Menghukum **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT KONVENSI/PARA PENGGUGAT REKONVENSI** dan **PARA TURUT TERMOHON BANDING/semula PARA TURUT TERGUGAT** untuk taat dan patuh terhadap isi putusan ini ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan seketika terlebih dahulu (*Uit Voorbaard Bij Voorrad*), meskipun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (PK).

DALAM REKONVENSI

11. Menolak Gugatan **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSI/semula PARA TERGUGAT KONVENSI** untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya Gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;
12. Menerima jawaban Rekonvensi dari **PARA PEMOHON BANDING/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI/semula PARA PENGGUGAT KONVENSI** untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

13. Menghukum **PARA TERMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT REKONVENSI/semula PARA TERGUGAT KONVENSI** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hormat kami,

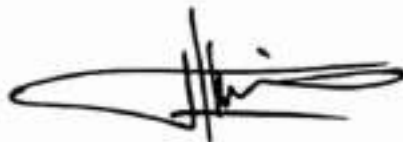
**Kuasa Hukum PARA PEMOHON BANDING/semula PARA PENGGUGAT
KONVENSI/semula PARA TERGUGAT REKONVENSI**



DR. ANNER MANGATUR SIANIPAR, S.H., M.H., CTA., CCL.



H. MOCH. SU'EB, S.AG., S.H., M.H.



DJUNAEDY EFFENDI, S.H.



IMAM ZAINURI, S.H.