



**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 PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING
Nomor 294 /Pdt.G/2026/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 MEMBERITAHUKAN 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 diwilayah NKRI
Sebagai : Tergugat VI
Sekarang : Terbanding VI

Kontra Memori Banding tertanggal 11 April 2026 yang telah iajukan permohonan Kasasi secara elektronik melalui aplikasi E-Court tanggal 13 April 2026 pada Kantor Pengadilan Negeri Surabaya oleh :

Nama : PT. LAMICITRA NUSANTARA
D.A ASMAN AFIF RAMADHAN SE SH dkk
Pekerjaan : Advokat / Kuasa Hukum " AA LAW OFFICE"
Alamat : The Mezzanine A-10 Jalan Nginden Semolo No.38-40 Kel. Nginden Jangkungan
Kec. Sukolilo Kota Surabaya
Sebagai : PARA TERMOHON BANDING
Sekarang: KUASA PARA TERBANDING 1 , TERBANDING 3, TERBANDING 4,
TERBANDING 5 , TERBANDING 7

Atas Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 294 / Pdt.G /2026/PN SBY tanggal 12 Maret 2026 Antara :

Sdr. FATCHIYAH ALAMUDI dkk (13 Orang).....SebagaiPara Pembanding ;

Lawan

1. PT. LAMICITRA NUSANTARA.....sebagai..... Terbanding 1;
2. Sdr. PRANOWO KARTIKA, S.H., M.B.A, selaku Direktur Utama PT. LAMICITRA NUSANTARA,.....sebagai Terbanding 2;
3. Ir. PRIYO SETYA BUDI, MSCM selaku Direktur PT. LAMICITRA NUSANTARA pada saat penandatanganan Akta Perjanjian.....Sebagai.....Terbanding 3;
4. LAKSMONO KARTIKA.....Sebagai.....Terbanding 4;
5. CAHYONO KARTIKO.....Sebagai.....Terbanding 5;
6. ALOYSIUS LADJA, S.H. selaku Staf Bagian Legal PT. LAMICITRA NUSANTARA pada saat penandatanganan Akta Perjanjian,.....sebagai.....Terbanding 6;
7. PT. JASAMITRA PROPERTINDO.....sebagaiTerbanding 7;
8. PT. PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) REGIONAL III PELABUHAN TANJUNG PERAK.....sebagai.....Turut Terbanding 1 ;
9. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II.....sebagai.....Turut Terbanding 2;

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



HANAN CAHYO P ST MH
NIP. 197301251994031003

AA LAW OFFICE

ADVOCATE AND LEGAL CONSULTANT

Office : The Mezzanine A-10 Jalan Nginden Semolo No.38-40

Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya

Telp. 081219997164

LAW OFFICE

KONTRA MEMORI BANDING

Terhadap

MEMORI BANDING

Atas Perkara Nomor 294/Pdt.G/2025/PN.Sby

Antara

- | | | |
|---------------------------------|---------------|----------------------|
| 1. Fatchiyah Alamudi | sebagai | Pemohon Banding I |
| 2. Jamal Hasan Fakhri | sebagai..... | Pemohon Banding II |
| 3. Drs. Mahdi Umar Alaydrus, | sebagai | Pemohon Banding III |
| 4. Ong Swie Lie | sebagai | Pemohon Banding IV |
| 5. Salma Aljufri | sebagai..... | Pemohon Banding V |
| 6. Suraya Basalamah | sebagai..... | Pemohon Banding VI |
| 7. Drs. Riyad Mohamad Baya'syut | sebagai | Pemohon Banding VII |
| 8. Fadelun Ali Shaleh | sebagai..... | Pemohon Banding VIII |
| 9. Fakrudin, S.T. | sebagai | Pemohon Banding IX |
| 10. Hj. Fitria | sebagai..... | Pemohon Banding X |
| 11. Nova Silviana | sebagai..... | Pemohon Banding XI |
| 12. Luluk Erma Fitria | sebagai..... | Pemohon Banding XII |
| 13. Tjioe Bie Ling | sebagai..... | Pemohon Banding XIII |

Melawan

- | | | |
|-------------------------------|---------------|----------------------|
| 1. PT LAMICITRA NUSANTARA | sebagai | Termohon Banding I |
| 2. Ir. Priyo Setya Budi, M.Sc | sebagai | Termohon Banding II |
| 3. Laksmono Kartika | sebagai | Termohon Banding III |
| 4. Tjahjono Kartika | sebagai | Termohon Banding V |

Kepada Yang Terhormat

Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

CQ.Majlis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara

Jalan Sumatera Nomor 42 Surabaya

Melalui :

Yang Terhormat,

Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jalan Arjuno Nomor : 16-18

Surabaya

Dengan Hormat,

Perkenankan Kami :

1. Nama : **ASMAN AFIF RAMADHAN, S.E., S.H.**
Tempat / Tgl Lahir : Surabaya, 02 Juni 1984
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40
Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya
Pekerjaan : Advokat
2. Nama : **H. DEDY PRASETYO, S.H.,M.H.**
Tempat / Tgl Lahir : Jakarta, 16 Desember 1974
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40
Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya
Pekerjaan : Advokat

3. Nama : **BOB S KUDMASA, S.H., M.H.**
Tempat / Tgl Lahir : Makatian, 26 Desember 1981
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40
Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya
Pekerjaan : Advokat
4. Nama : **DIMAS TRI TUNGGAL WARDHANA S, S.H.**
Tempat / Tgl Lahir : Surabaya, 10 Desember 1990
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40
Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya
Pekerjaan : Advokat
5. Nama : **FERY BUDI UTOMO, S.H.**
Tempat/Tgl Lahir : Surabaya, 22 Juli 1992
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : WNI
Alamat : The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40
Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya
Pekerjaan : Advokat

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum **AA LAW OFFICE** yang beralamat di The Mezzanine A-10, Jalan Nginden Semolo No.38-40 Kelurahan Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Surabaya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

1. PT LAMICITRA NUSANTARA sebagai Termohon Banding 1 (Satu)
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2026.
2. Ir. Priyo Setya Budi, M.Sc sebagai Termohon Banding 3 (Tiga)
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2026.
3. Laksmono Kartika sebagai Termohon Banding 4 (Empat)

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2026.

4. Tjahjono Kartika sebagai Termohon Banding 5 (Lima)

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2026.

5. PT. JASAMITRA PROPERTINDO sebagai Termohon Banding 7 (Tujuh)

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2026.

Majlis Hakim Yang Mulia,

Atas Permohonan Banding Pembanding secara Elektronik (E-Court) tertanggal 26 Maret 2026 dan Memori Banding yang dibuat oleh Kuasa Hukum Para Pembanding pada tanggal 02 April 2026 maka dengan ini perkenankan kami selaku Kuasa Hukum Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang dibuat oleh Pembanding atas putusan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 12 Maret 2026 yang amar putusannya sebagai berikut :

----MENGADILI----

M E N G A D I L I:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

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

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 Rekonpensi I/ Penggugat Konvensi I atas nama Fatchiyah Alamudi untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonpensi 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 Rekonpensi II/ Penggugat Konvensi II atas nama Jamal Hasan Fakhri untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonpensi 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 Rekonpensi III/ Penggugat Konvensi III atas nama Drs. Mahdi Umar Alaydrus, untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp38.302.309,00 (Tiga Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Dua Ribu Tiga Ratus Sembilan Rupiah) secara keseluruhan dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi IV/ Penggugat Konvensi IV atas nama Ong Swie Lie untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat Rekonpensi 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 Rekonpensi 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/ Penggugat Konvensi VI atas nama Suraya Basalamah untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat 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/ Penggugat Konvensi VII atas nama Drs. Riyad Mohamad Baya'syut untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat 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/ Penggugat Konvensi VIII atas nama Fadelun Ali Shaleh untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat 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/ Penggugat Konvensi IX atas nama Fakrudin, S.T. untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat 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/ Penggugat Konvensi X atas nama Hj. Fitria untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge kepada Para Penggugat 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/ Penggugat Konvensi XI atas nama Nova Silviana untuk membayar Denda Keterlambatan dan Tunggakan Service Charge secara keseluruhan dan sekaligus kepada Penggugat 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 Rp5.310.000,00 (lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Majlis Hakim Yang Mulia,

Setelah mempelajari dan mencermati memori banding yang dibuat oleh Para Pemanding maka selanjutnya perkenankan kami selaku memuat tanggapan melalui risalah Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang dibuat oleh Para Pemanding sebagai berikut :

I. Bahwa Bahwa terkait dalil-dalil Para Pemanding dalam Memori Banding yang menyatakan terhadap Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama No. 294/Pdt.G/2025/PN.SBY tidaklah tepat dan keliru serta kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan (Onvoldoende Gemotiveerd) sehingga telah menimbulkan ketidakadilan bagi Para Pemanding, maka terkait dalil-dalil tersebut Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama No. 294/Pdt.G/2025/PN.SBY sudah sedemikian tepat, cermat dan mencerminkan rasa keadilan yang mana dalam Putusan a quo sudah memuat alasan dan dasar Putusan serta pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang terkait dan sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili sehingga menurut Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) dalil –dalil dari Para Pemanding yang demikian pada dasarnya merupakan pendapat yang sifatnya subjektif semata dan sudah sepatutnya dalil Para pemanding pada poin ini ditolak.

2. Bahwa mengenai dalil Para Pemanding yang menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Judex Factie pada Pengadilan Negeri Surabaya pada angka (3.2.82) pada halaman 267-268 maka Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa mengenai hal yang demikian, perlu Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) sampaikan bahwa sesungguhnya tidak ada fakta-fakta dalam persidangan sebagaimana yang Para Pemanding dalilkan, lagipula Saksi yang dihadirkan oleh Para Pemanding dalam hal ini atas nama Latika Sumarna dan Ahmad Hasan faktanya memang kesulitan dan tidak bisa menjelaskan secara komprehensif inti dari permasalahan a quo dan tidak ada

ungkapan satupun yang keluar dari ucapan mereka perihal mekanisme pembelian stand/kios yang berada di di Jembatan Merah Surabaya (JMP II) karena kedua saksi itu hanya mendengar dan tidak ikut mengalami langsung situasi-situasi yang sebenarnya diragukan seperti yang didalilkan oleh Para Pembanding.

Bahwa terkait syarat seorang saksi, **M. Yahya Harahap** dalam *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 661) menjelaskan bahwa syarat materiil seorang saksi sebagai alat bukti berdasarkan **Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata**, yakni memberikan keterangan berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas. Sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak.

➤ **Pengertian *Testimonium De Auditu***

Testimonium de auditu adalah kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain. Keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya adalah:

- a. berada di luar kategori keterangan saksi yang dibenarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata;
 - b. keterangan saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*; dan
 - c. disebut juga kesaksian tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan.
- Bentuk keterangan tersebut dalam sistem hukum *common law* disebut dengan *hearsay evidence*.

***Testimonium De Auditu* dalam Praktik Peradilan**

Yahya Harahap (hal. 664–665) kemudian menerangkan penerapan saksi *testimonium de auditu* dalam praktik peradilan, yakni sebagai berikut.

1. Secara umum ditolak sebagai alat bukti

Pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti. Pada umumnya sikap praktisi hukum secara otomatis menolaknya tanpa analisis dan pertimbangan yang argumentatif. Sebagai contoh **Putusan MA No. 881 K/Pdt/1983**, yang menegaskan saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti.

2. Dikonstruksi sebagai persangkaan

Secara kasuistik hakim dapat mengonstruksi kesaksian *de auditu* menjadi alat bukti persangkaan asal hal itu dipertimbangkan dengan objektif dan rasional. Meski jarang ditemukan putusan yang mengonstruksi kesaksian *de auditu* sebagai alat bukti persangkaan, namun bukan berarti sama sekali tidak ada. Bisa kita lihat dalam **Putusan MA No. 308 K/Pdt/1959**. Menurut putusan ini: *Testimonium de auditu* tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti langsung; Namun kesaksian itu dapat diterapkan sebagai alat bukti persangkaan (*vermoeden*), dan persangkaan itu dapat dijadikan dasar untuk membuktikan sesuatu.

Bahwa dengan demikian cukup terang Saksi yang dihadirkan oleh Para Pembanding atas nama Latika Sumarna dan Ahmad Hasan telah memenuhi klasifikasi apa itu yang disebut sebagai saksi *Testimonium De Auditu* karena hanya bersaksi berdasarkan informasi dari pihak lain, sehingga sekali lagi Majelis Hakim Tingkat Pertama Pemeriksa Perkara No. 294/Pdt.G/2025/PN.SBY sudah sedemikian tepat, cukup jeli dalam menafsirkan kapasitas saksi yang dihadirkan oleh Para Pembanding serta cermat dan mencerminkan rasa keadilan yang mana dalam Putusan a quo sudah memuat alasan dan dasar Putusan serta pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang terkait dan sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

3. Bahwa untuk menanggapi dalil nomor 3 halaman 14 Memori Banding dari Para Pembanding, yang faktanya lagi-lagi pada tingkat upaya Banding Para Pembanding masih mengalami *misleading* penafsiran antara Hak Pakai dan Hak Memakai mengingat sejak awal jika

mempergunakan logika sederhana (dimulai ketika penawaran melalui Surat Pemesanan) Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V sekarang Termohon Banding I. IV dan V tidak pernah memperjualbelikan dan mentransaksikan dokumen berbentuk dan bertuliskan HAK PAKAI seperti yang didalikan oleh Para Penggugat sekarang disebut Para Pembanding pun demikian Akta perjanjian yang diduga dipegang oleh Para Penggugat sekarang disebut Para Pembanding saat ini faktanya bertuliskan Hak Memakai bukan HAK PAKAI (dapat ditelusuri dan dibaca pada surat pemesanan awal), dalam konteks yang demikian sesungguhnya terdapat definisi serta legal standing yang berbeda antara Hak Memakai dan Hak Pakai namun justru Para Penggugat sekarang bertindak sebagai Para Pembanding mencoba membuat konstruksi analogi yang keliru dan keluar dari rumusan kesepakatan yang sudah jelas-jelas terbukti keberadaannya, sehingga hal tersebut selaras dengan bunyi asas *Abosulte Sentientia Exposities Non Indiget* yang berarti dalil atau logika yang bersifat sederhana tidak perlu dipertanyakan atau dibuktikan kembali akan kebenarannya, bahwa mengingat dalil Para Pembanding lagi-lagi sarat kerancuan dan salah tafsir maka sudah sepatutnya terhadap dalil nomor 3 dari Para Penggugat yang menafsirkan Hak Memakai sama dengan Hak Pakai untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan;

4. Bahwa saksi Latika Sumarna dan Ahmad tidak pernah menyampaikan secara eksplisit dan detail bahwa Termohon Banding I/Semula Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi 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, justru yang nampak dalam Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama adalah Saksi sering kebingungan mengingat (lupa) dan tidak bisa membedakan konteks jual beli dan sewa kontrak, sehingga bagaimana mungkin Persaksian dari Saksi yang demikian dapat dianggap comfort dalam menguatkan dalil dari Para Pembanding?

Selain daripada itu pertimbangan hakim pemeriksa sudah sangat jelas dan komprehensif menyatakan dalam pertimbangan nomor (3.2.89) halaman 269 dari 336 halaman Putusan Nomor 294/Pdt.G/2025/PN Sby 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, 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;

Bahwa dengan adanya pertimbangan diatas, majelis hakim pemeriksa secara tidak langsung telah menyatakan fakta persidangan yang benar-benar adalah Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bukan justru Fakta-fakta sumir dan subjektif yang sengaja dibangun sendiri oleh Para Pembanding sebagaimana dalil pada Memori Banding nomor 5.

5. Bahwa dalil nomor 8 dari Para Pembanding yang tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Judex Factie pada angka (3.2.89) pada halaman 269-270, patut dikesampingkan karena berpijak pada Kesaksian Latika Sumarna dan Ahmad Hasan yang jelas-jelas Kedua Saksi tersebut tidak berada pada situasi yang didalikan oleh Para Pembanding karena sekali lagi Saksi Latika Sumarna dan Saksi Ahmad Hasan hanya mendengar dan mendapat informasi dari orang/pihak lain.
6. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding yang tetap menyatakan adanya dugaan tipu muslihat/penipuan, penggelapan uang dan penyelundupan hukum seharusnya telah gugur dan

tidak terbukti mengingat dalam Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama Para Pembanding tidak dapat menguatkan unsur-unsur dugaan penipuan dan dugaan penyelundupan hukum, hal yang demikian sesungguhnya telah disinggung oleh Majelis Hakim Pemeriksa pada pertimbangannya nomor **(3.2.92) halaman 271** Menimbang bahwa oleh karena dalam Akta Perjanjian khususnya Pasal 18 ayat 2 telah ternyata bahwa 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), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah mengetahui bahwa alas hak dari unit stand / kios di Jembatan Merah Plaza II Surabaya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) dan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya; dalam pertimbangan yang lainnya pada nomor (3.2.101) halaman 276 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;

7. Bahwa dalil-dalil dari Para Pembanding yang menyatakan adanya Pengusiran serta pengosongan yang dilakukan oleh Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) sesungguhnya hanyalah sekumpulan narasi subjektif dari Para Pembanding yang gagal memahami lebih lanjut bukti-bukti yang diajukan oleh mereka sendiri mengapa demikian ? mengingat dalam pertimbangannya nomor **(3.2.98) Majelis Hakim Judex factue telah menyatakan secara terang benderang** 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;

Dengan demikian seharusnya Putusan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama No. 294/Pdt.G/2025/PN.SBY relevan untuk dikuatkan.

8. Bahwa mengenai Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi sekarang Para Pembanding dengan memunculkan Tunggakan Service Charger jika mengacu pada pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa nomor : 294/Pdt.G/2025/PN.SBY telah dinyatakan secara cermat dan komprehensif berdasarkan bukti-bukti dokumen yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi sekarang selaku Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) dijelaskan secara runtut mulai pada pertimbangannya nomor (3.3.13) halaman 279 hingga pertimbangan nomor (3.3.38) pada halaman 326.\

9. Bahwa dengan dinyatakan Para Tergugat Rekonpensi sekarang selaku Para Pembanding sebagai Pihak yang melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji seharusnya dalil-dalil yang beralasan dan bertolak belakang dengan fakta persidangan menjadi gugur dan patut ditolak karena tidak didukung dengan argumentasi serta data yang dapat dibuktikan kebenarannya.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Termohon Banding I. III. IV. V. VII (yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan) menilai Putusan Majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor : 294/Pdt.G/2025/PN.SBY sudah terang, jeli dengan dokumen-dokumen bukti dan memunculkan kepastian hukum sehingga sangat relevan untuk dipertahankan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai dalam Kontra Memori Banding tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Banding Para Pembanding untuk seluruhnya.

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Perkara 294/Pdt.G/2025/PN.SBY
- Membebankan biaya perkara ini kepada Para Pembanding

Atau,

Apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

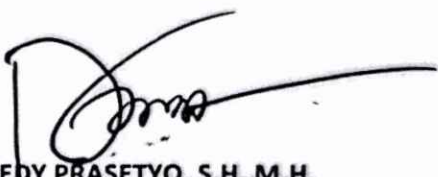
Hormat Kami

Surabaya, 11 April 2026

Termohon Banding I. III. IV. V. VII

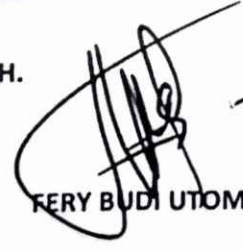
(yang dalam hal ini menjadi satu kesatuan)


AA LAW OFFICE
ADVOCATE AND LEGAL CONSULTANT
ASMA AFIR RAMADHAN, S.E., S.H.


H. DEDY PRASETYO, S.H., M.H.


BOB S KUDMASA, S.H., M.H.


DIMAS TRI TUNGGAL WARDHANA S, S.H.


FERY BUDI UTOMO, S.H.