



## PUTUSAN

Nomor 25/Pdt/2024/PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Ambon yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**H. YUSUF RUMATORAS, SE**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir :

Kilbat, 05 Juni 1964, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, NIK. 8105060506640001, Beralamat di Jln Masohi Desa/Kel Bula, Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Dr. DANIEL W. NIRAHUA.SH.MH., IRMAWATY BELLA, SH. MH, ANASTASIA E. PATTIASINA, SH, OSVALDO A. J. SEBA, SH dan IBRAHIM RUMADAY, SH, adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM NIRAHUA & PARTNERS beralamat di Jalan PHB. Halong Atas RT. 020 RW 007 Kecamatan Baguala Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat;

### I a w a n

1. **Ny.CHRISTINA LATUPEIRISSA**, Alamat Kav 36 Tipe 36 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, Pekerjaan Pensiun Pegawai Negeri Sipil, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Gerry Maryo Wattimena. SH,MH, Korneles Latuny, SH.MH dan Matheos Kainama, SH kesemuanya Advokat yang berkantor pada Law Firm GMW & Associates beralamat di Jl. Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb. Malaihollo Kel. Benteng RT003/RW005 Kec. Nusaniwe Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2023, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;
2. **HENDRIK H. ZEFNATH LEKRANSI**, Alamat Kav 10 Tipe 36 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2024/PT AMB



- Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;
3. **Ny. GRACE KAINAMA**, Alamat Kav 9 Tipe 36 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, pekerjaan Pensiun Pegawai Negeri Sipil, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;
  4. **ALEXANDER RUSEL**, Alamat Kav 8 Tipe 36 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, pekerjaan Pensiun Pegawai Negeri Sipil, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada ANDREA GASPERSZ. SH, Advokat yang beralamat di Jl. Dr. Kayadoe No.46 Ambon berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 7 Juni 2023 dengan Nomor: 556/2023, dan juga memberikan Kuasa kepada Marselinus Wokanubun, SH. dan Suwardi Sopaliu, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 111/SKSS/X/2023 tanggal 17 Juli 2023, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV;
  5. **YERNI A. MADEA**, Alamat Kav 1 Duku Tipe 42 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut Terbanding V semula Tergugat V;
  6. **MARSJENE DE QUELJOE**, Alamat Kav 5 Gandaria Tipe 48 Cluster Miranti Kompleks Perumahan Nusa Ina Garden di Lateri Kec. Baguala Kota Ambon, pekerjaan Wiraswasta, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada NOIJA FILEO PISTOS, SH. MH dan ASNAT CLASIAN POLATU, Spd. SH, yang berkantor di Kantor Advokat/Penasihat Hukum NOIJA FILEO PISTOS, SH. MH yang beralamat di Kelurahan Wainitu RT.002/RW.004 samping Swalayan Planit 2000 Wainitu, Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 54/SuKu/Pdt/IX/2022 tanggal 06 Oktober 2022, selanjutnya disebut Terbanding VI semula Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca :

1. Berkas perkara tersebut;

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2024/PT AMB



2. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 07 Maret 2024 Nomor 25/PDT/2024/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 07 Maret 2024 Nomor 25/PDT/2024/PT AMB, tentang Hari Sidang;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara yang diperhitungkan sebesar Rp.5.960.000,00 (lima juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023 tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding secara elektronik yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 05 Januari 2024;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara elektronik melalui system informasi pada Pengadilan Negeri Ambon kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Januari 2024;
2. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 18 Januari 2024;
3. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 12 Januari 2024;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan memori banding yang disampaikan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Ambon, pada tanggal 17 Januari 2024 dan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang disampaikan secara elektronik melalui system informasi



Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 24 Januari 2024 dan kontra memori banding tersebut, telah diserahkan kepada para Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV mengajukan Kontra Memori Banding yang disampaikan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 24 Januari 2024 dan kontra memori banding tersebut, telah diserahkan kepada para Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ambon secara elektronik, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara kepada para pihak berpekerja masing-masing tanggal 16 Februari 2024 yang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan, diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Ambon ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb., dibacakan hari Jumat, tanggal 21 Desember 2023;

Menimbang, bahwa setelah diteliti antara hari Jumat dan tanggal 21 Desember 2023 tersebut berbeda dan yang benar berdasarkan kalender tahun 2023 bahwa hari Jumat jatuh pada tanggal 22 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara persidangan ternyata putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb., tersebut dibacakan pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2023 sudah sesuai dengan kalender tahun 2023. Dengan demikian permohonan banding dari Pembanding yang disampaikan pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2023 tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mohon agar memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi.



- Menolak Eksepsi para Tergugat.

Dalam Pokok Perkara.

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023;

Mengadili Sendiri :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melakukan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk melakukan pembayaran secara seketika yang dihitung pembayarannya dilakukan 14 (empat belas) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, masing-masing :
  - a. Tergugat I sebesar Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah).
  - b. Tergugat II sebesar Rp. 85.300.000,- (delapan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)
  - c. Tergugat III sebesar Rp. 113.000.000,- (seratus tiga belas juta rupiah)
  - d. Tergugat IV sebesar Rp. 77.000.000,- (tujuh puluh tujuh juta rupiah)
  - e. Tergugat V sebesar Rp. 165.300.000,- (sertaus enam puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) f. Tergugat VI sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah).

Dan apabila para tergugat tersebut di atas tidak sanggup untuk membayarnya maka perjanjian antara penggugat dan para tergugat haruslah dinyatakan batal dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Dan terhadap uang muka dan/atau pembayaran yang telah dibayarkan sebelumnya oleh para tergugat tidak dapat dikembalikan. Selanjutnya para tergugat haruslah dihukum untuk meninggalkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong tanpa disertai ganti rugi dalam bentuk apapun. Tidak terkecuali sekalian orang yang mendapat hak dari para tergugat dan/atau pihak lainnya, juga wajib meninggalkan/mengosongkan tanah dan bangunan yang ditempati tersebut.

- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.  
Atau dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2024/PT AMB



Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak permohonan banding yang diajukan Penggugat/Pembanding;
- Menrima kontra memori banding dari Tergugat IV
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023

Subsidiar: Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding IV semula Tergugat IV pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak permohonan banding yang diajukan Penggugat/Pembanding;
- Menrima kontra memori banding dari Tergugat IV
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023.

Subsidiar: Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 21 Desember 2023, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I semula Terbanding I dan Terbanding IV semula Terbanding IV, Pengadilan Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dan menyetujui putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang amarnya : "menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)", dengan pertimbangan bahwa Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022, adalah tidak sah. Dan Pengadilan Tingkat Banding akan menambahkan pertimbangan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa pada pokoknya SEMA Nomor 6 Tahun 1994 sama dengan SEMA No. 2/1959 dan SEMA No. 1/1971 yang mengatur syarat surat kuasa khusus terdiri dari:



- a. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan.
- b. Menyebut kompetensi relatif.
- c. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak.
- d. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

syarat tersebut di atas adalah syarat yang bersifat kumulatif, tidak terpenuhinya salah satu syarat mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah;

Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022, pada khususnya disebutkan :  
*“Untuk dan atas nama Pemberi kuasa, dalam hal ini bertindak untuk mewakili, mendampingi, mengurus serta membela kepentingan hukum Pemberi kuasa sehubungan dengan gugatan pada Pengadilan Negeri Ambon , Register Perkara Nomor 73/Pdt.G/2023/PN.Amb”.*

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022 tersebut, tidak menyebutkan apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, tidak menyebutkan identitas pihak tergugat dan tidak menyebutkan apa yang menjadi objek perkara;

Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022 tersebut, tidak memenuhi persyaratan yang dikehendaki SEMA Nomor 6 Tahun 1994 sama dengan SEMA No. 2/1959 dan SEMA No. 1/1971, yaitu tidak menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan (huruf a), tidak menyebut identitas dan kedudukan para pihak (huruf c) dan tidak menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan (huruf d);

Menimbang, bahwa disamping tersebut diatas, Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022 tersebut, sudah mencantumkan Register Perkara Nomor 73/Pdt.G/2023/PN.Amb., sedangkan perkara a quo didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Register perkara Nomor 73/Pdt.G/2023/PN.Amb., pada tanggal 28 Februari 2023.

Menimbang, bahwa seharusnya Surat Kuasa Penggugat Nomor 04/LFN/IX/2022, tanggal 19 September 2022 tersebut, cukup mencantumkan 4 (empat) item yang diisyaratkan dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994 sama



dengan SEMA No. 2/1959 dan SEMA No. 1/1971 karena nomor register perkara diketahui saat perkara gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan oleh Penasihat Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tingkat Pertama yang memutus perkara a quo dengan amar : "menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)", adalah sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 22 Desember 2023 beralasan menurut hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat yang bermohon agar : membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 22 Desember 2023, adalah tidak beralasan sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dinyatakan tidak dapat diterima maka ongkos perkara dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat dalam dua Tingkat Peradilan;

Memperhatikan Stb. 1947-227 tentang Reglemen Acara Hukum Perdata Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.) Jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Meguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 73/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 22 Desember 2023, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Jumat, tanggal 22 Maret 2024 yang terdiri dari

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 25/Pdt/2024/PT AMB



Syamsudin, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nazar Effriandi, S.H., dan P. Cokro Hendro Mukti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh Dianita BR Ginting, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nazar Effriandi, S.H

Syamsudin, S.H.

P. Cokro Hendro Mukti, S.H.

Panitera Pengganti,

Dianita BR Ginting

**Perincian biaya:**

1. Meterai.....Rp. 10.000,00
2. Redaksi.....Rp..10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp 130.000,00

Jumlah ... . Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).