



PUTUSAN

Nomor : 225/Pdt.G/2017/PN.Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Ambon, yang mengadili perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

1. IRFAN HAMKA, Umur : 50 tahun, Tempat tanggal lahir : Ambon, 21-02-1967, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : BTN Kanawa Indah RT 003 RW 018 Kel/ Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
 2. ABDUL RASYID MEWAR, Umur : 54 tahun, Tempat tanggal lahir : Ambon, 10-09-1963, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat Kebun Cengkeh RT 001 RW 009 Kel/Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon
 3. DARIUS KAMALA KUSWANTO, Umur 58 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya, 29-06-1959, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta Alamat Jl. MR.J.Latuharhary RT 002 RW 003 Desa/Kel Urimeseng Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon.
 4. MUCHLIS YAMAN, Umur 42 tahun, Tempat tanggal lahir Jailolo, 08-02-1975, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta Alamat Batu Merah Puncak RT 003 RW 004 Kel/Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
 5. RISAL, Umur 30 tahun, Tempat tanggal lahir Maros, 03-12-1987, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta Alamat Jl. Baru RT 010 RW 004 Kel/desa Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon
 6. MAHDI BIN SYEH ABUBAKAR, Umur 44 tahun, Tempat tanggal lahir Ambon, 21-04-1973, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta Alamat Lorong Putri RT 5 RW 19 Kel/Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
- Yang selanjutnya disebut sebagai "**PARA PENGUGAT** " ;

Melawan :

1. PT. MODERN MULTI GUNA, Alamat Jl. Sam Ratulangi 78 Ambon sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. PT. PENGELOLA AMBON PLAZA, Alamat Ambon Plaza LT. IV Jl. Sam Ratulangi- Ambon sebagai Tergugat II;
3. PEMERINTAH KOTA AMBON CQ WALIKOTA AMBON; Jl. Sultan Hairun, Kel Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ; -----

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan saksi-saksinya; -----

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 20 Nopember 2017 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah register Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb tanggal 23 nopember 2017 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagai berikut :-----

1. Bahwa **TERGUGAT 1** adalah Direktur dan/atau yang bertindak untuk dan atas nama PT. Modern Multi Guna;
2. Bahwa **TERGUGAT 2** adalah Direktur dan/ atau yang bertindak untuk dan atas nama PT.Pengelola Ambon Plaza;
3. Bahwa **TURUT TERGUGAT** adalah Walikota Ambon yang bertindak dan atas nama Pemerintah Kota Ambon.
4. Bahwa **Para Penggugat** adalah Pemilik Toko / Kios Yang Berada Di Ambon Plaza (Amplas) dengan berdasarkan Surat Perjanjian No. 00383 /SPJB /AP/MMG/VIII/95 Tertanggal 08 Agustus 1995 untuk setiap 1 Unit kios dan telah memiliki sertifikat hak milik satuan rumah susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Ambon.
5. Bahwa **Para Penggugat** bertindak selayaknya debitur yang baik yang selalu memenuhi Prestasinya kepada **Para Tergugat**;
6. Bahwa Para Penggugat Telah Melaksanakan Kewajibannya untuk membayar tagihan Listrik, Air dan Service Charge dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2015 tanpa ada permasalahan.
7. Bahwa pada tahun 2015 Tergugat I membentuk pengelolaan baru tanpa sepengetahuan dan melibatkan Para pedagang atau pemilik yang dalam perkara ini adalah TERGUGAT II yang dibuktikan dengan nama Pengelolaan awal adalah PT.Modern Multi Guna di rubah menjadi PT.

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengelola Ambon Plaza.

8. Bahwa semenjak pengelolaan dipegang oleh Tergugat II, banyak hal yang dilakukan oleh Tergugat II yang berdampak pada kerugian Para Penggugat diantaranya dengan menaikan service charge secara sepihak.
9. Bahwa kenaikan-kenaikan tersebut adalah sebagai berikut :
Tahun 2015 dengan kenaikan : Rp.31.500
Tahun 2016 dengan Kenaikan : Rp.40. 000
Tahun 2017 dengan KenaikanRp. 48.000
Dengan Rincian Kenaikan Sebesar 20 % di Hitung Dari
 $Rp. 31.500 + Rp.40.000 = Rp.8.500$ Tahun 2015 ke 2016
 $Rp. 40.000 + Rp. 48.000 = Rp. 8.000$ Tahun 2016 ke 2017 (Bukti Terlampir 2)
10. Bahwa, dari perbuatan **Tergugat II** tersebut membuat Para Penggugat menolak untuk membayar biaya service charge tersebut di karenakan belum ada kesepakatan dari Para Penggugat,dan hanya akan membayar biaya-biaya pengelolaan lainnya seperti Listrik, dan air namun Tergugat II menolaknya.
11. Bahwa akibat dari penolakan tersebut Tergugat II melakukan Tindakan Sepihak dan atau Perbuatan Melawan Hukum dengan Memutuskan Aliran Listrik dari Para Penggugat di dalam Kiosnya sampai saat ini serta menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan mengangkat Tergugat II sebagai Pengelola Amplas yang baru, dan Perbuatan Tergugat II yang menaikan service charge dan memadamkan aliran listrik Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan tidak memiliki dasar hukum.
13. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata di sebutkan bahwa:” tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian,mewajibkan orang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut.”
Berdasarkan rumusan pasal tersebut,suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur:
 1. Adanya suatu perbuatan;
 2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 4. Adanya kerugian bagi korban;
 - BerdasarkanPasal 1366 KUH Perdata juga mengatur “*setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan*

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”

- Berdasarkan pasal 1367 KUH Perdata disebutkan “Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”
- 14. Bahwa selanjutnya di sebutkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Pasal 19 Tentang Rumah Susun ayat (1) Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- 15. Bahwa Perhimpunan penghuni yang di sebutkan pada poin 5 di atas adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
- 16. Bahwa pengertian Penghuni sendiri dijelaskan dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun Pasal 1 ayat 10 "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
- 17. Bahwa selanjutnya dalam UU No. 16 Tahun 1985 Pasal 19 (2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini.
- 18. Bahwa UU No. 16 Tahun 1985 Pasal 19 (3) yang berbunyi Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.
- 19. Bahwa selanjutnya disebutkan dalam UU No. 16 Tahun 1985 Pasal 19 (4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian- bersama, benda bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- 20. Bahwa dari pasal yang disebutkan di atas menunjukkan bahwa Pengelolaan di bentuk oleh Perhimpunan Penghuni, di mana Perhimpunan Penghuni terdiri dari para penghuni Rumah susun itu sendiri.
- 21. Bahwa sehingga perbuatan Tergugat I yang mengangkat Tergugat II menjadi Pengelola Amplas yang baru adalah batal demi hukum karena telah bertentangan dengan UU No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
- 22. Bahwa atas tindakan **TERGUGAT I** yang mengangkat Tergugat II menjadi Pengelola dan perbuatan Tergugat II yang menaikkan service charge dan memutuskan aliran listrik, sangat merugikan **PARA PENGGUGAT** baik secara materiil maupun Moril;

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



23. Bahwa dengan demikian, terhadap perbuatan **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada **PARA PENGGUGAT** karena **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** telah jelas melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi diri **PARA PENGGUGAT**.

Bahwa oleh karenanya sangat wajar apabila **PARA PENGGUGAT** menuntut ganti rugi kepada **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dengan perincian sebagai berikut :

A. KERUGIAN MORIL

Bahwa, kerugian ini tidak dapat dihitung dengan jumlah uang, karena menyangkut kegiatan jual beli yang dilakukan oleh **PARA PENGGUGAT** menjadi terganggu;

Bahwa, sehingga apabila dinilai dengan uang kiranya tidak berkelebihan apabila **PARA PENGGUGAT** menuntut ganti rugi kerugian **MORIL** ini dengan jumlah uang sebesar Rp.300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*) ;

B. KERUGIAN MATERIIL

- **Rincian Kerugian kenaikan Service Charge sebagi berikut :**

Rp. 31.500 + Rp.40.000 = Rp.8.500 Tahun 2015 ke 2016

Rp. 40.000 + Rp. 48.000 = Rp. 8.000 Tahun 2016 ke 2017

Penjelasan : Rp. 8.500 X 12 Bulan = Rp. 102.000 X 6 orang = Rp. 612.000

Rp. 8.000 X 12 Bulan = Rp. 96.000 X 6 orang = Rp. 576.000+

Total kerugiandarikenaikan service charge : Rp. 1.188.000

- **Rincian kerugian terhadap pendapatan per hari toko sebagai berikut:**

Rp. 2.000.000 X 30 = Rp. 60.000.000 X 6 orang = Rp. 360.000.000

- **Kerugian kenaikan service charge + hasil pendapatan per hari**

Rp. 1.188.000 + Rp. 360.000.000 = Rp. 361.188.000

- **Total keseluruhan Kerugian Moril + Kerugian Materiil**

Rp. 300.000.000 + 361.188.000 = Rp. 661.188.000

24. Bahwa agar **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** mematuhi putusan ini, maka wajar apabila **PARA PENGGUGAT** memohon agar **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, dihitung sejak adanya putusan di Pengadilan Tingkat Pertama.

25. Bahwa untuk menjamin agar gugatan tidak sia-sia (illusoir), maka beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservaoir beslag) atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Hak Milik yang berlokasi di Jl. Sam Ratulangi 78 Ambon Milik **TERGUGAT I** dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berlokasi di Ambon Plaza Lt 4 Jl. Sam Ratulangi Ambon milik **TERGUGAT II**.

26. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang sah serta telah memenuhi ketentuan sebagaimana berdasarkan Pasal 180 HIR, maka beralasan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerad Bij Voirade), meskipun ada upaya hukum lain baik bantahan, banding maupun kasasi baik dari para pihak maupun pihak lain.

Bahwa sebagaimana seluruh dalil dan keterangan tersebut diatas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Para Penggugat.
3. Menyatakan kenaikan service charge yang dilakukan sepihak oleh Tergugat II batal demi hukum.
4. Menyatakan pengangkatan Tergugat II sebagai Pengelola Ambon Plaza yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Batal Demi Hukum
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkan ganti kerugian sebesar Rp. 661.188.000 (Enam Ratus Enam Puluh Satu Juta Seratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah)
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, dihitung sejak adanya putusan di Pengadilan Tingkat Pertama.
7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir beslag) yang akan diletakkan atas terhadap tanah dan bangunan diatas sertifikat hak milik (conservatoir beslag) atas sertifikat hak milik yang berlokasi di Jl. Sam Ratulangi No. 78 Ambon dan Sertifikat Guna Bangunan yang berlokasi di Ambon Plaza Lt 4 Jl. Samratulangi Ambon
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerad Bij Voirade), meskipun ada upaya hukum lain baik bantahan, banding maupun kasasi baik dari para pihak maupun pihak lain.
9. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara *a quo*

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



SUBSIDER

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **PENGGUGAT** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir Kuasanya dan untuk Para Tergugat hadir didampingi Kuasanya ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SOFYAN PARERUNGAN, S.H,MH Hakim Pengadilan Negeri Ambon sebagai Mediator dalam perkara tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut : -----

I. Dalam Eksepsi

I.1. Tentang Obscuur Libel (Objek Sengketa Kabur)

- a. Bahwa Gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sangat keliru kabur (*Obscuur Libel*) dan haruslah di tolak karena sebagaimana dalil pengakuan poin 4 Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 00383/SPJB/AP/MMG/VIII/95 tertanggal 08 Agustus 1995 merupakan Kesepakatan antara Tergugat I dengan Pemilik Kios maka sesuai Pasal 1338 (1) KUH Perdata : menyatakan “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**” (**Asas Pacta Sunt Servanda**). sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa, dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan demikian apabila gugatan perbuatan melawan hukum dan Gugatan wanprestasi didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi



didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Bandingkan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** ("KUHPer"). Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum ("PMH"), didasarkan pada **Pasal 1365 KUHPer**:

Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*). Karena menurut Hukum **Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH Tidak Dapat Dibenarkan**, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung **No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986** yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Sebagaimana Pendapat **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 456) mengomentari putusan tahun 1997 tersebut. Ia berpendapat, dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Apabila hal ini dianggap mengandung kontradiksi (*obscur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita maka Gugatan haruslah ditolak.

- b. Tentang perincian kerugian para Penggugat baik materiil maupun moriil adalah kabur (*Obscur Libel*) karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tentang waktu yang pasti tentang kenaikan service charge yang dilakukan oleh Tergugat II, sebab pada tahun 2015 service charge masih tetap dikenakan dengan harga Rp.31.500,- nanti pada bulan Maret 2016 sesuai kebutuhan baru service charge dinaikan sebesar Rp.40.000, sedangkan pengenaan service charge sebesar Rp. 48.000,- baru dinaikan pada bulan maret 2017. ;
- c. Tuntutan kerugian pendapatan kios yang dituntut oleh para Penggugat sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian Rp. 2.000.000 x 30 = Rp. 60.000.000 x 6 Orang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*) karena selama ini walaupun para

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



Penggugat mengulur-ulur waktu melakukan pembayaran service charge padahal pendapatan sungguh sangat luar biasa sebagaimana Pengakuan Para Peggugat Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) perhari namun Para Peggugat masih tetap lalai memenuhi tanggung jawab untuk membayar service charge dimaksud, walaupun para Peggugat masih menjalankan usahanya di Ambon Plaza dan Para Peggugat tidak pernah melakukan penutupan kios Para Peggugat dan tetap menikmati segala fasilitas Service Charge tersebut, karena untuk diketahui Tergugat II mulai melakukan tindakan pemutusan listrik kepada Peggugat I sejak tanggal 16 oktober 2017 sampai dengan sekarang dan untuk Peggugat I tetap melakukan aktifitas berjualan Peggugat I menyambungkan listrik (Pencurian) dari kios yang dibuat kantor KOHIPPA sampai dengan sekarang dan tidak melakukan pembayaran, Peggugat II selama 16 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 02 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Peggugat III selama 18 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 05 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Peggugat IV selama 1 hari (sejak tanggal 31 Nopember 201, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Peggugat V selama 16 hari (sejak tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan) dan Peggugat VI selama 3 hari (sejak tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 02 Desember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), dan pada tanggal 20 Nopember 2017 Para Peggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena perselisihan dimaksud antara Para Tergugat dengan Peggugat 2,3,4,5 dan 6 telah selesai sehingga Para Peggugat tidak pernah mengalami kerugian apapun, dengan demikian berdasarkan uraian Para Tergugat diatas maka Gugatan Para Peggugat yang tidak merincikan kerugian Materiil secara terperinci tentang kerugian pendapatan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Gugatan Para Peggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima. Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: **"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."**

I. 2. Tentang Gugatan Para Penggugat Prematur

- a. Pada saat gugatan ini diajukan pada tanggal 20 Nopember 2017, Para Penggugat II, III, IV, V dan VI baru membayar kenaikan service Rp.8.000,- baru 5 (lima) bulan dihitung dari bulan Maret sampai bulan Juli 2018, akan tetapi dalam gugatannya Para Penggugat menuntut kerugian pembayaran kenaikan Service cash sebesar Rp. 8.000,- untuk 12 (dua belas) bulan lamanya, padahal Para Penggugat baru membayar kenaikan service cash baru 5 (lima), sehingga terjadi kelebihan tuntutan yang belum dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat selama 7 (tujuh) bulan lamanya atau sebesar Rp.8.000,- x 7 bulan x 6 orang = Rp.336.000 ;
- b. Bahwa lebih dari itu, sampai saat ini Penggugat I belum pernah melakukan pembayaran service charge Rp.48.000 dan pemakaian aliran Lisatrik selama 12 bulan lamanya dihitung dari bulan maret 2017 sampai dengan bulan pebruari 2018, sehingga adalah cacat formil apabila Penggugat I juga menuntut kerugian materil maupun moril kepada Tergugat I dan Tergugat II padahal yang bersangkutan belum membayar service cash untuk tahun 2017, hal ini menunjukkan tuntutan Penggugat I terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah Prematur .

I.III. Tentang Gugatan Para Penggugat error in persona

Bahwa Penggugat I dan Penggugat III Penggugat V dan Penggugat VI tidak memiliki Legal Standing bertindak selaku Para Penggugat karena Para Penggugat masuk menempati Kios dimabon plaza bukanlah selain selaku orang yang berhak melainkan selaku Penyewa Kios faktanya Kios yang di tempati oleh Penggugat I selaku Pemilik awal adalah saudara Semi Ritiauw (Toko Kisel), Kios yang ditempati oleh Penggugat III selaku pemilik awal adalah saudara Usman Risal Tuasikal, Kios yang di tempati oleh Penggugat V (Penyewa) selaku pemilik awal adalah saudara Slamet Santoso (Rumah Makan Mewar), dan Kios yang di tempati oleh Penggugat VI (Penyewa) selaku pemilik awal adalah saudara Tan Liem Kwi, sehingga menurut Hukum Para Pengugat tidak memiliki Legal Standing bertindak selaku Para Penggugat cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat



inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*. Hal ini berbanding lurus dengan pendapat :

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi ini Para Tergugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenaan menerima Eksepsi Para Tergugat dan Patut menurut Hukum Gugatan Penggugat harus **di Tolak (Outzegd)** atau setidaknya - tidaknya dinyatakan **tidak dapat di Terima (Niet Onvankelijk Verklaard)**.-

II. Dalam Pokok Perkara.-

1. Bahwa Para Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat, karena telah di dasarkan pada Alasan – Alasan yang tidak Benar dan cenderung Manipulatif serta lebih bertujuan semata – mata untuk merugikan Para Tergugat.
2. Bahwa segala sesuatu dalil yang disampaikan pada eksepsi diatas dianggap satu kesatuan dan tak terpisahkan dengan dalil yang disampaikan dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa sebenarnya objek perkara ini telah tiada karena dari 320 pedagang ambon plaza 99 % telah membayar kewajiban service charge kecuali Penggugat I Irfan Hamka yang tidak mentaati perjanjian Nomor : 00383/SPJB/AP/MMG/VIII/95 tertanggal 08 Agustus 1995, karena Penggugat 1,2,3,4,5 dan 6 pun telah membayar service Charge karena itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak, dan atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima.
4. Bahwa Gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sangat keliru kabur dan haruslah di tolak karena sebagaimana dalil pengakuan poin 4 Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 00383 / SPJB / AP / MMG / VIII / 95 tertanggal 08 Agustus 1995 merupakan Kesepakatan antara Tergugat I dengan Pemilik awal Kios, maka sesuai Pasal 1338 (1) KUH

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



Perdata : menyatakan “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**” (**Asas Pacta Sunt Servanda**). sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa, dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan demikian apabila gugatan perbuatan melawan hukum dan Gugatan wanprestasi didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Bandingkan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** (“KUHPer”). Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (“PMH”), didasarkan pada **Pasal 1365 KUHPer**:

Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*). Karena menurut Hukum **Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH Tidak Dapat Dibenarkan**, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung **No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986** yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 456) mengomentari putusan tahun 1997 tersebut. Ia berpendapat, dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Apabila hal ini dianggap mengandung kontradiksi (*obscur libel*) berarti terlalu bersifat formalistik karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita maka Gugatan haruslah ditolak.

Dengan demikian dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksudkan oleh Para Tergugat adalah Kabur (*obscur libel*) haruslah ditolak seharusnya menurut Hukum Gugatan Wanprestasi (Cidera Janji).

5. Bahwa poin 7 Gugatan Penggugat yang menyatakan pada tahun 2015 Tergugat I membentuk Pengelolaan baru tanpa sepengetahuan Para Pedagang adalah dalil yang mengada – ada dan sangat memutarbalikan fakta, Penggugat mengaburkan fakat yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan seolah olah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal sebagaimana yang telah disepakati



bersama bahwa Penggugat telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk mengelola Ambon Plaza Nomor an Tergugat I berhak mengadakan kerjasama dengan pihak lain dalam pelaksanaan pengelolaan Ambon Palza sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios/Ruangan di Ambon Plaza Nomor : 021/PPJB/MMG/Oktobre 2006 pasal 13 ayat 1 dan 2 (Selanjutnya dalam PPJB) yang berbunyi :

- (1). Pihak Kedua setuju untuk selanjutnya menunjuk Pihak Pertama selaku Pengelola Lingkungan Ambon Plaza. Dalam melaksanakan Pengelolaan tersebut pihak pertama berhak untuk mengadakan kerjasama dengan pihak lain dalam pelaksanaannya.
- (2). Mengenai Pengelolaan yang akan dilaksanakan oleh Pihak Pertama, maka bersamaan dengan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli ini, antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua akan Menandatangani perjanjian pengelolaan sesuai dengan (Lampiran IV) sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Bahwa Penunjukan Pengelolaan Ambon Plaza ditegaskan juga di dalam PPJB Lampiran IV Perjanjian Pengelolaan Kios Di “ Ambon Plaza” Pasal 3 yang berbunyi ;

Dalam Melaksanakan Pengelolaan tersebut Pihak Pertama berhak untuk bekerjasama atau menunjuk pihak ketiga / Pihak lain berdasarkan syarat syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak pertama dan pihak ketiga / pihak lain tersebut.

Maka Berdasarkan ketentuan yang telah disepakati diatas, tergugat I berhak menunjuk Pihak ketiga dalam hal ini Tergugat II sebagai pengelola Ambon Plaza (SK Pendirian PT. Pengelola Ambon Plaza Nomor : 30 tanggal 30 Januari 2015) telah sesuai dengan undang undang dan keberadaan Tergugat II pun sebagai Pengelola Ambon Plaza telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat sebagaimana surat Pemberitahuan Pemberitahuan Nomor : 01/MMG-AMPLAZ/1/2015 Tanggal 13 Januari 2015 dan sejak Pengelolaan maupun Kebijakan yang diambil oleh Tergugat II sebagai Pengelola Ambon Plaza tidak ada yang berkeberatan termasuk Para Penggugat sampai dengan sekarang , sedangkan seluruh Hak dan kewajiban dari para Penggugat dilaksanakan selama ini secara baik, dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat tersebut menurut Hukum haruslah ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa poin 8, 9, 10 dan 11 Gugatan Penggugat dapat Para Tergugat menanggapi sebagai berikut, sesuai kebijakan Tergugat II untuk



manaikan Service Charge telah sesuai dengan mekanisme dan kewenangan yang ada pada Tergugat II (Pasal 13 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pasal 5 Perjanjian Pengelolaan Kios) sejak kepemilikan dari tahun 1995 dan biaya Service Charge yang dibayarkan oleh pedagang digunakan untuk

- a. upah pegawai dan tunjangan
- b. Pemeliharaan dan perawatan gedung tidak termasuk dalam kios
- c. Pemeliharaan dan perawatan fasilitas gedung
- d. Operasional 2 unit genset, sparepart, solar, dll
- e. Pemeliharaan dan perbaikan pompa dan instalasi air bersih
- f. Pemeliharaan dan perbaikan hydrant
- g. Perbaikan dan penggantian peralatan listrik, panel, lampu dan penerangan umum
- h. Kerja sama kebersihan dan keamanan dengan pihak outsourcing
- i. Asuransi gedung
- j. Pajak dan retribusi daerah
- k. Listrik dan air

Sehingga faktanya Usia Bangunan Ambon Plaza sudah kurang lebih 25 tahun yang membutuhkan biaya perawatan dan perbaikan sangat tinggi diantaranya Menjaga, Memperbaiki secara keseluruhan gedung Ambon Plaza, menjaga keamanan saat operasional maupun diluar jam operasional, memberikan fasilitas listrik, penerangan umum dan kebutuhan air bersih memberi fasilitas toilet, menjaga kebersihan untuk operasional yang menjadi kewajiban Tergugat II dan mengingat tuntutan persaingan Tempat Usaha di kota Ambon semakin banyak baik itu dengan mall Ambon City Center (ACC) dan Maluku City Mall (MCM) sebagai daya tarik Pengunjung yang akan datang berkunjung ke Ambon Plaza maka sesuai kebutuhan – kebutuhan dimaksud Tergugat II menaikan service Charge tersebut dan service Charge tersebut tergugat II naikan masih dibawah standart apabila dibanding dengan mall Ambon City Center (ACC) dan Maluku City Mall (MCM) .

Bahwa Service Charge dimaksud Para Penggugat menolak untuk membayar sesungguhnya dalil yang tidak sesuai dengan Fakta karena hingga hari ini kebijakan Tergugat II menaikan Serive Charge telah ditaati oleh Para Pedagang sudah 99 % dari 320 jumlah Para Pedagang yang membayar service Charge kecuali Penggugat I yang belum membayar Service Cahрге dengan demikian gugatan Para Penggugat harulah ditolak.

Bahwa Tindakan Tergugat II yang memutus aliran Listrik bagi Pemilik kios, telah Tergugat II tempuh sesuai dengan mekanisme Perjanjian Pasal 6 ayat



1 yaitu dengan Tegora 1,2 dan 3 (pertama, kedua dan ketiga) bagi yang tidak segera melunasi Service Charge dimaksud maka Tergugat II mengambil langkah untuk memutuskan aliran listrik tersebut dan untuk diketahui oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini bahwa Aliran Listrik Penggugat II,III,IV dan V yang diputus oleh Tergugat II tersebut sejak dilunasi service charge telah disambung kembali sampai dengan sekarang dan Para Penggugat tetap rutin melaksanakan aktifitas jualan, sehingga Objek perkara ini sudah selesai dengan demikian tidak ada perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak. Dan atau setidaknya dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

7. Bahwa poin 12 gugatan Para Penggugat telah Para Tergugat uraikan diatas berdasarkan Hak yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan PPJB dan Lampiran IV dengan Turut Tergugat, Tergugat I berhak menunjuk menunjuk Pihak ketiga dalam Hal ini Tergugat II sebagai Pengelola Ambon Plaza, oleh karena itu Tergugat II berhak untuk melakukan tindakan yang dianggap baik untuk Pengelolaan Ambon Plaza termasuk menaikan Service Charge sesuai dengan pertimbangan yang mendasar sebagaimana sudah Tergugat jelaskan pada poin 6 diatas, serta tindakan Tergugat II memberikan sanksi berupa memutuskan Listrik bagi Pedagang /pemilik kios yang tidak membayar service charge agar tidak ada pedagang/pemilik kios yang hanya menikmati seluruh fasilitas dan kenyamanan di Ambon Plaza tetapi tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk tidak membayar service charge sebagaimana yang telah dilakukan oleh Para Penggugat, terbukti dengan dilakukan pemutusan aliran listrik tersebut oleh Tergugat II maka Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI melaksanakan kewajibannya kecuali Penggugat I sehingga patut menurut hukum gugatan Para Penggugat harus ditolak.
8. Bahwa sehubungan dengan poin 13 sampai dengan 22 gugatan para penggugat perbuatan Tergugat I yang mengangkat Tergugat II menjadi Pengelola Ambon Plaza bertentangan dengan UU No 16 Tahun 1985 sehingga dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum adalah alasan yang mengada ada dengan tujuan ingin menguasai asset Pemerintah Daerah sebagaimana tuntutan Para Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan diatas sertipikat hak milik atas sertipikat hak milik yang berlokasi di Jl, Samratulangi no. 78 ambon dan



sertipikat Hak Guna Bangunan yang berlokasi di Ambon Plaza Lt 4 jl. Samratulangi Ambon.

berdasarkan UU No 16 Tahun 1985 tidak disebutkan bahwa Pengembang dalam hal ini Tergugat I wajib untuk membentuk perhimpunan penghuni melainkan kewajiban dari penghuni yang membentuk perhimpunan penghuni, (Para Penggugat termasuk selaku para Penghuni) akan tetapi sehubungan dengan kewajiban Tergugat I kepada Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama Kep.188.45/2024/KMA tanggal 17 September 1993 Tentang Perjanjian bagi tempat usaha dalam Pembangunan serta pengelolaan pasar Gotong Royong dan Plaza Ambon tanggal 7 Setember 1993 (**Selanjutnya disebut Perjanjian Kerjasama**) dimana Ambon Plaza nantinya akan dikembalikan kepada Turut Tergugat pada saat berakhirnya Perjanjian Kerjasama tersebut maka Tergugat I bertanggungjawab atas Ambon Plaza mengelolannya dan termasuk mengalihkan pengelolaan tersebut kepada pihak lain yang dapat dipercaya, oleh karena itu mencapai tujuan Perjanjian Kerjasama serta menjalankan tanggungjawab penegelolaan tersebut Terguat I hanya akan menjual kios kepada pihak yang bersedia menunjuk Tergugat I sebagai Pengelola dan berhak menunjuk pihak lain.

Bahwa bukti kesediaan konsumen / pembeli kios menunjuk tergugat I sebagai pengelola dengan menandatangani PPJB dan Lampiran IV sebagaimana disebutkan pada poin 5 diatas, dengan demikian seluruh penghuni termasuk para Penggugat telah setuju untuk selanjutnya menunjuk Tergugat I selaku Pengelola lingkungan Ambon Plaza, dan dalam melaksanakan pengelolaan tersebut Tergugat I berhak mengadakan Kerjasama dengan Tergugat II, dengan demikian perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Pebuatan Melawan Hukum sebagaimana Penjelasan jawaban Para Tergugat pada poin 1. Poin 5 diatas karena kewajiban penghuni untuk membentuk Perhimpunan Penghuni sebagaimana diatur dalam UU No 16 Tahun 1985 telah diserahkan kepada Tergugat I, sehingga diantara Para Tergugat memiliki hubungan hukum Pertjanjian Lex Spesialis Derogat Legi Generalis yaitu undang – undang yang bersifat Khusus mengesampingkan undang – undang yang bersipat Umum.

Kerugian Materil :

- a. Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tentang waktu yang pasti kenaikan service charge yang dilakukan oleh Tergugat II, sebab pada tahun 2015 service charge masih dikenakan dengan harga



- Rp.31.500,- nanti pada bulan Maret 2016 sesuai kebutuhan baru service charge dinaikan sebesar Rp.40.000, sedangkan pengenaan service charge sebesar Rp. 48.000,- baru dinaikan pada bulan maret 2017. ;
- b. Apabila dihitung kenaikan service charge pada tahun 2017, dimana service charge baru di naikan pada bulan Maret 2017, maka tuntutan kerugian materil yang dituntut oleh Para Penggugat sejak gugatan ini diajukan pada bulan Nopember 2017 adalah sebanyak 7 (tujuh) bulan berarti yang kerugian yang dituntut adalah Rp.8000 x 6 orang x 7 bulan Rp.336.000,-, akan tetapi Para Penggugat Menuntut kenaikan service charge selama 12 (dua belas) bulan, apalagi sampai saat ini Penggugat I belum pernah membayar service charge dan pemakaian aliran Lisatrik pada tahun 2017, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat I kepada Tergugat I dan Tergugat II masih Prematur. ;
- c. Tuntutan kerugian pendapatan kios yang dituntut oleh para Penggugat sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian Rp. 2.000.000 x 30 = Rp. 60.000.000 x 6 Orang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karena selama ini walaupun para Penggugat mengulur-ulur waktu melakukan pembayaran service charge padahal pendapatan sungguh sangat luar biasa sebagaimana Pengakuan Para Penggugat Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) perhari namun Para Penggugat masih tetap lalai memenuhi tanggung jawab untuk membayar service charge dimaksud, walaupun para Penggugat masih menjalankan usahanya di Ambon Plaza dan Para Penggugat tidak pernah melakukan penutupan kios Para Penggugat dan tetap menikmati segala fasilitas Service Charge tersebut, karena untuk diketahui Tergugat II mulai melakukan tindakan pemutusan listrik kepada Penggugat I sejak tanggal 16 oktober 2017 sampai dengan sekarang dan untuk Penggugat I tetap melakukan aktifitas berjualan Penggugat I menyambungkan listrik (Pencurian) dari kios yang dibuat kantor KOHIPPA sampai dengan sekarang dan tidak melakukan pembayaran, Penggugat II selama 16 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 02 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat III selama 18 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 05 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat IV selama 1 hari (sejak tanggal 31 Nopember 201, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat V selama 16 hari

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



(sejak tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan) dan Penggugat VI selama 3 hari (sejak tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 02 Desember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), dan pada tanggal 20 Nopember 2017 Para Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena perselihan dimaksud antara Para Tergugat dengan Penggugat 2,3,4,5 dan 6 telah selesai sehingga Para Penggugat tidak pernah mengalami kerugian apapun, dengan demikian berdasarkan uraian Para Tergugat diatas maka Gugatan Para Penggugat yang tidak merincikan kerugian Materiil secara terperinci tentang kerugian pendapatan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima. Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: **“...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”**

Kerugian Materiil :

- a. Bahwa Oleh karena Para Penggugat masih menikmati dan membuka kios sebagai tempat usahanya berjualan di Ambon Plaza dan masih menikmati segala fasilitas pelayanan Service charge di Ambon plaza samapai dengan sekarang, maka tuntutan kerugian moril sebesar Rp.300.000.000,- juga ditolak dan atau di kesampingkan oleh Pengadilan.
10. Bahwa karena berdasarkan Hak yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kontrak dengan Turut Tergugat, Tergugat I berhak menunjuk Pihak ketiga dalam Hal ini Tergugat II sebagai Pengelola Ambon Plaza (SK Akta Pendirian PT. Pengelola Ambon Plaza Nomor : 30 Tanggal 08 Januari 2015) telah sesuai dengan undang – undang, maka Para Tergugat tidak dapat dibebankan untuk membayar uang paksa sebagaimana gugatan Para Penggugat dimaksud.
11. Bahwa tuntutan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) **haruslah ditolak** karena sangat tidak beralasan Hukum kabur (Obscur), Karena objek yang dimohonkan Sita tersebut selain tidak terdapat hubungan hukum dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa ini yaitu tentang kenaikan service charge sedangkan objek yang dimohonkan sita pun bukanlah milik Pribadi Para Tergugat melainkan milik Pihak ketiga.

12. Bahwa jika ada Dalil Gugatan Para Penggugat yang belum di Jawab atau di tanggapi oleh Para Tergugat, tetap dinyatakan di Tolak dengan Tegas, kecuali Hal – hal yang dinyatakan di akui oleh Para Tergugat.

Berdasarkan seluruh Uraian Jawaban ini, Para Tergugat mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memngadili Perkara ini untuk menerima Jawaban Para Tergugat dan selanjutnya **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tergugat tersebut, maka Para penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik demikian pula Kuasa Hukum tergugat telah pula mengajukan Duplik ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya maka Para Penggugat melauai Kuasa telah mengajukan bukti-bukti surat berupa : -----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun (SHMARS)No. 350/I/II/J-350 atas nama Samuel Kololu, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P - 1.); -
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun No. 326/I/II/I-14, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P - 2.); -----
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun No. 341/I/II/J-26, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P- 3);-----
4. Foto copy Surat kenaikan biaya pengelolaan dan pemeliharaan/perawatan nomor 047/PAP/IV/2018 tanggal 18 April 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P- 4);-----
5. Foto copy Surat kenaikan biaya jasa pelayanan (Service Charge) nomor 015/PAP/V/2017 tanggal 22 Mei 2018, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai sesuai dengan copy (tidak ada asli), selanjutnya diberi tanda bukti (P-5);-----
6. Foto copy Surat tergukan ke dua tanggal 4 Oktober 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti (P-6);-----
7. Foto copy Surat kenaikan biaya jasa pelayanan (Service Charge) nomor 15/PAP/III/2016 tanggal 30 Maret 2016, yang telah dibubuhi meterai cukup

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



dan telah di cocokan sesuai dengan copy (tidak ada asli), selanjutnya diberi tanda bukti, selanjutnya diberi tanda bukti (P-7);-----

8. Foto copy Surat PT. Modern Multi Guna nomor 01/MMG-AMPLAZ/II/2015 tanggal 13 Januari 2015, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai dengan copy (tidak ada asli), selanjutnya diberi tanda bukti, selanjutnya diberi tanda bukti (P-8);-----
9. Foto copy Foto Amplas tahun 2014 sampai tahun 2015, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (P-9);-----
10. Foto copy Pernyataan sikap Pemilik dan Pelaku Usaha Ambon Plaza tanggal 25 Januari 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai i dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti, selanjutnya diberi tanda bukti (P- 10); -----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Para Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 telah diberi meterai yang cukup dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-8 tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti untuk mengungkap kebenaran dari gugatan Para Penggugat,

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Penggugat TIDAK MENGAJUKAN SAKSI : -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat berupa : -----

1. Foto copy Akta pernyataan keputusan rapat Umum pemegang saham luar biasa PT. Moder Multi Guna, tanggal 8 November 2013 nomor 65, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 1.); -----
2. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Pengelola Ambon Plasa, tanggal 8 Januari 2015 nomor 30, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 2); -
3. Foto copy Akta Perjanjian jual beli kios / ruangan di Ambon Plaza No. 30/PPJB/AP/MMG/Julii/2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 3.); -----
4. Foto copy Kenaikan biaya jasa pelayanan (Service Charge) No. 015/PAP/V/2017, yang ditujukan kepada Ketua dan pengurus KOHIPPA, tanggal 22 Mei 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II – 4a.); -----
5. Foto copy Kenaikan biaya jasa pelayanan (Service Charge) No.

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



- 015/PAP/V/2017, yang ditujukan kepada Penghuni Ambon Plaza, tanggal 22 Mei 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II – 4b.); -----
6. Foto copy pemberitahuan tagihan Service Charge No. 034/PAP/VII/2017, yang ditujukan kepada Ketua dan pengurus KOHIPPA, tanggal 13 Juli 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 5.); -----
 7. Foto copy surat teguran 1, ditujukan kepada pemilik/penyewa kios J.35/II, J.25-32/II, I.14/II, K.27/II, B.1/II, S.10/I tanggal 25 September 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II – 6a.); -----
 8. Foto copy surat teguran 2, ditujukan kepada pemilik/penyewa kios J.35/II, J.25-32/II, I.14/II, K.27/II, B.1/II, S.10/I tanggal 4 Oktober 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II – 6b.); -----
 9. Foto copy surat teguran 2, ditujukan kepada pemilik/penyewa kios J.35/II, J.25-32/II, I.14/II, K.27/II, B.1/II, S.10/I tanggal 10 Oktober 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II – 6c); -----
 10. Foto copy laporan pekerjaan Ambon Plaza tahun 2016, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 7.); -----
 11. Foto copy laporan pekerjaan Ambon Plaza tahun 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 8.); -----
 12. Foto copy laporan pemeriksaan Ambon Plaza tahun 2016 yang dilakukan oleh Kantor Satuan Pemadam Kebakaran Kota Ambon, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 9.); -----
 13. Foto copy surat pemeriksaan alat proteksi kebakarang Gedung tanggal 4 September 2017, yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah di cocokan sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I,T.II - 10.); -----
 14. Foto Copy Perjanjian kerja sama Pengelola Ambon Plaza Nomor. 01/MMG-PAP/PERJANJIAN/2015 tanggal 11 Januari 2015, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.T.II -11 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T. 1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7 (asli), T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15 (foto copy), bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai asli, sedangkan bukti T.8 sampai dengan T. 15 tanpa ada aslinya dan semuanya telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

1. Saksi **SIMON SURIPATTY**

- Bahwa saksi tahu sehubungan dengan para Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan kenaikan service chage; -----
- Saksi bekerja sebagai Dandru Scurity pada Ambon Plaza sejak tahun 2012 dan digaji oleh PT Perdana Mangara ; -----
- Saksi tahu kalau pengelola Ambon Plaza ada melakukan kenaikan service charge kepada kepada para Penggugat selaku pemilik kios / roko yang berada di Ambon plaza melalui surat undangan rapat yang diberikan oleh PT. Pengelola Ambon Plaza kepada pemilik kios / roko yang berada di Ambon plaza; -----
- Saksi tahu ada tiga kali PT. Pengelola Ambon Plaza menyurati pemilik kios / roko yang berada di Ambon plaza untuk membayar kenaikan service charge dimana surat tersebut diberikan kepada Scurity untuk diserahkan kepada pemilik kios / roko ;-----
- Saksi tahu bahwa PT. Pengelola Ambon Plaza pernah memberikan surat tegoran kepada pemilik kios / roko untuk segera membayar service charge sebanyak tiga kali, akan tetapi PT. Pengelola Ambon Plaza tidak melakukan pemutusan lampu terhadap pemilik kios / roko yang belum membayar service charge dan sampai dengan saat ini lampu pada kios dan roko tetap nyala dan aktifitas tetap jalan seperti biasanya; -----
- Bahawa saksi tahu pemilik kios / Ruko yang ada didalam Ambon Plaza tidak pernah komplek terkait dengan kebersihan, keamanan atau pasilitas penunjang yang lain ; -----
- Saksi tahu pernah dilakukan pertemuan untuk membicarakan kenaikan service charge antara PT. Pengelola Ambon Plaza dengan pemilik kios / ruko yang berada di Ambon Plaza; -----
- Saksi tidak tahu bahwa sebelumnya Ambon Plaza dikelola oleh siapa ;-----
- Saksi tidak tahu siapa yang mengangkat PT. Pengelola Ambon Plaza; ----

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



- Aksi tidak tahu apakah pertemuan tersebut diikuti oleh semua pemilik kios/ruko yang ada di Ambon plaza ataukah tidak ;-----
 - Saksi tahu selaku danru security Ambon Plaza yang mempunyai tugas keamanan bahwa pada lantai tida dan lantai empat ada ditempati PT. Pengelola Ambon Plaza ;-----
 - Saksi tahu pada tahun 2017 ada dilakukan renopasi terhadap Ambon Plaza; -----
 - Saksi tidak tahu mulai dari bulan Januari 2018 sampai dengan bulan July 2018, ada kenaikan service charge ataukah tidak, akan tetapi pada tahun 2017 ada dua kali kenaikan service charge ;-----
 - Setahu saksi kondisi Ambon Plaza sekarang ini ramai pembelinya kadang juga sepi ;-----
 - Saksi tidak tahu, apakah kios/ruko yang ada di Ambon Plaza suda menjadi milik pedagang/pengusaha atau belum; -----
 - Saksi tidak tahu apabila PT. Pengelola Ambon Plaza akan menaikan service charge terhadap pemilik kios/ruko, harus melibatkan pemilik kios/ruko ataukah tidak ;-----
 - Saksi tidak tahu apabilan PT. Pengelola Ambon Plaza akan menaikan service charge tersebut diukur dari segi apa; -----
 - Bahwa benar surat pemberitahuan terkait kenaikan service charge kepada pemilik kios/ruko yang ada di Amplas (sebagaimana BB diperlihatkan Hakim dalam persidangan kepada saksi ;-----
 - Saksi tidak tahu siapa yang menentukan kenaikan service charge kepada pemilik kios/ruko yang ada di Amplas ;-----
 - Manager pengelola PT Ambon Plaza adalah Johanis Tomaso;-----
 - Saksi selaku security pada Ambon Plaza bahwa dalam pengelolaannya mengalami kemajuan ;-----
- Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

2. Saksi **DANIEL BUTJE SAHETAPY**

- Saksi dihadirkan sebagai saksi oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan keterangan dalam persidangan ini sehubungan dengan para Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan kenaikan service chage;-----
- Saksi bekerja sebagai Security pada Ambon Plaza sejak tahun 2012 dan digaji oleh PT Perdana Mangara ;-----



- Saksi tahu kalau pengelola Ambon Plaza ada melakukan kenaikan service charge kepada para Penggugat selaku pemilik kios / ruko yang berada di Ambon plaza melalui surat undangan rapat yang diberikan oleh PT. Pengelola Ambon Plaza kepada pemilik kios / ruko yang berada di Ambon plaza dimana saya sendiri yang menyerahkan kepada kios / ruko yang berada di Ambon plaza; -----
- Setahu saksi kurang lebih tiga kali PT. Pengelola Ambon Plaza menyurati pemilik kios / ruko yang berada di Ambon plaza untuk membayar kenaikan service charge dimana surat tersebut diberikan kepada Security untuk diserahkan kepada pemilik kios / ruko ; -----
- Saksi tahu kalau PT. Pengelola Ambon Plaza pernah memberikan surat tegoran kepada pemilik kios / ruko untuk segera membayar service charge, dan apabila tidak dibayar maka PT Pengelola Ambon Plaza melakukan pemutusan lampu melalui surat teguran yang diberikan PT. Pengelola Ambon Plaza kepada pemilik kios / ruko;-----
- Setahu saksi pemilik kios / ruko yang ada didalam Ambon Plaza tidak pernah komplek terkait dengan kebersihan, keamanan atau pasilitas penunjang yang lain;-----
- Saksi tidak tahu sebelumnya Ambon Plaza dikelola oleh siapa;-----
- Saksi tidak tahu apakah pertemuan antara PT. Pengelola Ambon Plaza dengan pemilik kios / ruko, apakah diikuti oleh semua pemilik kios / ruko atau tidak;-----
- Selaku Security Ambon Plaza yang mempunyai tugas keamanan dimana pada lantai tidak dan lantai empat ditempati PT. Pengelola Ambon Plaza;
- Setahu saksi kondisi Ambon Plaza sekarang ini ramai pembelinya ; -----
- Saksi tahu pada tahun 2017 ada dilakukan renopasi terhadap Ambon Plaza; -----
- Saksi tidak tahu mulai dari bulan Januari 2018 sampai dengan bulan July 2018, ada kenaikan service charge ataukah tidak, akan tetapi pada tahun 2017 ada dua kali kenaikan service charge ;-----
- Setahu saksi kondisi Ambon Plaza sekarang ini ramai pembelinya kadang juga sepi ; -----
- Saksi tidak tahu, apakah kios/ruko yang ada di Ambon Plaza suda menjadi milik pedagang/pengusaha atau belum; -----
- Saksi tidak tahu apabila PT. Pengelola Ambon Plaza akan menaikan service charge terhadap pemilik kios/ruko, harus melibatkan pemilik kios/ruko ataukah tidak ;-----



- Saksi tidak tahu apabila PT. Pengelola Ambon Plaza akan menaikan service charge tersebut diukur dari segi apa; -----
- Bahwa benar surat pemberitahuan terkait kenaikan service charge kepada pemilik kios/ruko yang ada di Amplas (sebagaimana BB diperlihatkan Hakim dalam persidangan kepada saksi ; -----
- Saksi tidak tahu siapa yang menentukan kenaikan service charge kepada pemilik kios/ruko yang ada di Amplas ; -----
- Manager pengelola PT Ambon Plaza adalah Johanis Tomaso; -----
- Saksi selaku security pada Ambon Plaza bahwa dalam pengelolaannya mengalami kemajuan ; -----

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan meanggapinya dalam kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan surat-surat dan saksi dipersidangan Para pihak yaitu Para Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan hal-hal lain lagi dan selanjutnya mohon putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ParaPenggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Para penggugat tersebut, telah dibantah oleh Para Tergugat, maka beban pembuktian harus dibuktikan oleh Para Penggugat, namun Para Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Para Tergugat; -----

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menela Eksepsi Terguat I dan Tergugat II ternyata bukan tentang kompetensi yaitu kompetensi absolut (Kopetensi Absolut) atau kompetensi Relatif, sehingga Majelis melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan memeriksa pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II adalah yang termasuk dalam jenis Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi yaitu: -----

- 1.1. Tentang Obscuur Liber (obyek sengketa kabur);



- 1.2. Tentang gugatan Para Penggugat Prematur;
- 1.3. Tentang Gugatan Para Penggugat error in persona;

I.1. Tentang Obscuur Libel (Objek Sengketa Kabur)

- a. Bahwa Gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sangat keliru kabur (*Obscuur Libel*) dan haruslah di tolak karena sebagaimana dalil pengakuan poin 4 Para Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 00383/SPJB/AP/MMG/VIII/95 tertanggal 08 Agustus 1995 merupakan Kesepakatan antara Tergugat I dengan Pemilik Kios maka sesuai Pasal 1338 (1) KUH Perdata : menyatakan “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**” (**Asas Pacta Sunt Servanda**). sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa, dan perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan demikian apabila gugatan perbuatan melawan hukum dan Gugatan wanprestasi didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Bandingkan **Pasal 1243**[Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUHPer”). Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (“PMH”), didasarkan pada **Pasal 1365 KUHPer**:

Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*). Karena menurut Hukum [Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH Tidak Dapat Dibenarkan](#), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung **No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986** yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Sebagaimana Pendapat **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 456) mengomentari putusan tahun 1997 tersebut. Ia berpendapat, dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Apabila hal ini dianggap mengandung kontradiksi (*obscur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita maka Gugatan haruslah ditolak.

- b. Tentang perincian kerugian para Penggugat baik materiil maupun moriil adalah kabur (*Obscur Libel*) karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tentang waktu yang pasti tentang kenaikan service charge yang dilakukan oleh Tergugat II, sebab pada tahun 2015 service charge masih tetap dikenakan dengan harga Rp.31.500,- nanti pada bulan Maret 2016 sesuai kebutuhan baru service charge dinaikan sebesar Rp.40.000, sedangkan pengenaan service charge sebesar Rp. 48.000,- baru dinaikan pada bulan maret 2017. ;
- c. Tuntutan kerugian pendapatan kios yang dituntut oleh para Penggugat sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian Rp. 2.000.000 x 30 = Rp. 60.000.000 x 6 Orang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*) karena selama ini walaupun para Penggugat mengulur-ulur waktu melakukan pembayaran service charge padahal pendapatan sungguh sangat luar biasa sebagaimana Pengakuan Para Penggugat Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) perhari namun Para Penggugat masih tetap lalai memenuhi tanggung jawab untuk membayar service charge dimaksud, walaupun para Penggugat masih menjalankan usahanya di Ambon Plaza dan Para Penggugat tidak pernah melakukan penutupan kios Para Penggugat dan tetap menikmati segala fasilitas Service Charge tersebut, karena untuk diketahui Tergugat II mulai melakukan tindakan pemutusan listrik kepada Penggugat I sejak tanggal 16 oktober 2017 sampai dengan sekarang dan untuk Penggugat I tetap melakukan aktifitas berjualan Penggugat I menyambungkan listrik (Pencurian) dari kios yang dibuat kantor KOHIPPA sampai dengan sekarang dan tidak melakukan pembayaran, Penggugat II selama 16 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 02 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat III selama 18 hari (sejak tanggal 16 oktober 2017, Pembayaran tanggal 05 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat IV selama 1 hari (sejak tanggal 31 Nopember 201, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), Penggugat V selama 16 hari (sejak

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 31 Nopember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan) dan Penggugat VI selama 3 hari (sejak tanggal 31 Nopember 2017, Pembayaran tanggal 02 Desember 2017 dan hari itu juga sejak dilunasi dilakukan Penyambungan), dan pada tanggal 20 Nopember 2017 Para Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena perselihan dimaksud antara Para Tergugat dengan Penggugat 2,3,4,5 dan 6 telah selesai sehingga Para Penggugat tidak pernah mengalami kerugian apapun, dengan demikian berdasarkan uraian Para Tergugat diatas maka Gugatan Para Penggugat yang tidak merincikan kerugian Materil secara terperinci tentang kerugian pendapatan dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima. Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: **"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."**

I. 2. Tentang Gugatan Para Penggugat Prematur

- a. Pada saat gugatan ini diajukan pada tanggal 20 Nopember 2017, Para Penggugat II, III, IV, V dan VI baru membayar kenaikan service Rp.8.000,- baru 5 (lima) bulan terhitung dari bulan Maret sampai bulan Juli 2018, akan tetapi dalam gugatannya Para Penggugat menuntut kerugian pembayaran kenaikan Service cash sebesar Rp. 8.000,- untuk 12 (dua belas) bulan lamanya, padahal Para Penggugat baru membayar kenaikan service cash baru 5 (lima), sehingga terjadi kelebihan tuntutan yang belum dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat selama 7 (tujuh) bulan lamanya atau sebesar $Rp.8.000,- \times 7 \text{ bulan} \times 6 \text{ orang} = Rp.336.000$;
- b. Bahwa lebih dari itu, sampai saat ini Penggugat I belum pernah melakukan pembayaran service charge Rp.48.000 dan pemakaian aliran Lisatrik selama 12 bulan lamanya terhitung dari bulan maret 2017 sampai dengan bulan pebruari 2018, sehingga adalah cacat formil apabila Penggugat I juga menuntut kerugian materil maupun moril kepada Tergugat I dan Tergugat II padahal yang bersangkutan belum

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



membayar service cash untuk tahun 2017, hal ini menunjukkan tuntutan Penggugat I terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah Prematur .

I.III. Tentang Gugatan Para Penggugat error in persona

Bahwa Penggugat I dan Penggugat III Penggugat V dan Penggugat VI tidak memiliki Legal Standing bertindak selaku Para Penggugat karena Para Penggugat masuk menempati Kios dimabon plaza bukanlah selain selaku orang yang berhak melainkan selaku Penyewa Kios faktanya Kios yang di tempati oleh Penggugat I selaku Pemilik awal adalah saudara Semi Ritauw (Toko Kisel), Kios yang ditempati oleh Penggugat III selaku pemilik awal adalah saudara Usman Risal Tuasikal, Kios yang di tempati oleh Penggugat V (Penyewa) selaku pemilik awal adalah saudara Slamet Santoso (Rumah Makan Mewar), dan Kios yang di tempati oleh Penggugat VI (Penyewa) selaku pemilik awal adalah saudara Tan Liem Kwi, sehingga menurut Hukum Para Pengugat tidak memiliki Legal Standing bertindak selaku Para Penggugat cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*. Hal ini berbanding lurus dengan pendapat :

M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi ini Para Tergugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenaan menerima Eksepsi Para Tergugat dan Patut menurut Hukum Gugatan Penggugat harus **di Tolak (Outzegd)** atau setidaknya - tidaknya dinyatakan **tidak dapat di Terima (Niet Onvankelijk Verklaard)** .-

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah gugatan Para Penggugat pada posita angka 4 di katakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik Toko/Kios yang berada di Ambon Plasa (Amplas) dengan berdasarkan Surat Perjanjian Nomor: 00383/SPJB/AP/MMG/VIII/95 tertanggal 08 agustus 1995 untuk setiap 1 Unit Kios dan telah memiliki sertifikat Hak milik satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Ambon, namun

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



dalam bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3 tidak ada sertifikat dari Penggugat 1, 4 serta Penggugat 5 dan Penggugat 6 dan lagi tidak ada surat Perjanjian Nomor:00383/SPJB/AP/MMG/VIII/ 95 yang didalilkan Para Penggugat dalam posita angka 4 tersebut diajukan sebagai bukti dan lagipula Para Penggugat tidak mengajukan saksi yang dapat menerangkan tentang hal tersebut didepan persidangan;-----

Menimbang, bahwa terhadap jenis eksepsi Prosesual diuraikan oleh M. YAHYA HARAHAHAP, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan adalah sebagai berikut : -----

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah;
- 2 Eksepsi Error In Persona;
- 3.Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem;

Menimbang, bahwa setelah membaca Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, ternyata Eksepsi tersebut tentang Eksepsi Error In Persona, yang mana dalam Eksepsi Error In Persona terdapat tiga hal pokok yang dibahas yaitu:-----

- a. Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid;
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- c. Exceptio plurium litis consortium;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, maka menurut Majelis Hakim yang akan dipertimbangkan dalam Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini adalah tentang Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid, dimana dalam eksepsi huruf a tersebut menurut M. YAHYA HARAHAHAP, SH dalam buku HUKUM ACARA PERDATA sebagaimana terurai diatas pada hal 438 menyatakan bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. -----

Menimbang, bahwa selain itu, apabila penerapan pihak dihubungkan dengan kasus perkara, maka pihak dalam perkara yang timbul dari perjanjian adalah pihak yang sah sebagai Penggugat atau Tergugat dari perkara yang timbul dari perjanjian, dan semua itu terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut; Hal itu sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPerdata yaitu "Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara Pihak yang membuatnya ; Prinsip ini juga CONTRACT PARTY pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada



sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga dan sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian tersebut. Dengan demikian pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi, sehingga apabila pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut itu mengajukan gugatan, maka gugatannya mengandung cacat diskualifikasi.:(M. YAHYA HARAHAP, SH) hal 114;-----

Menimbang, bahwa dari proses pemeriksaan ada pengakuan yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam kesimpulannya pada halaman dua angka 3 tentang Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana dalam kesimpulan Para Penggugat tersebut menyatakan bahwa walaupun Para Penggugat bukanlah Pemilik awal dari pada Kios dan Toko di Ambon Plasa tersebut, tetapi Kios dan Toko tersebut yang sekarang ditempati oleh para Penggugat adalah milik Para Penggugat yang dibeli oleh Para Penggugat dari Pemilik toko dan Kios pertama, sehingga dalam hal ini Para Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan perbuatan Melawan Hukum, namun ternyata dari bukti p-1 sampai dengan bukti P-3 yang adalah sertifikat hak Milik tidak ditemui adanya nama Penggugat 1 dan Penggugat 4 serta Penggugat 5 dan Penggugat 6, tetapi yang ada hanya nama Penggugat 2 dan Penggugat 3, sedangkan Penggugat 1 dan 4 serta Penggugat 5 dan 6 tidak ada sertifikatnya dan selain itu tidak ada bukti yang dimaksud oleh para Penggugat berupa Perjanjian Nomor:00383/SPJB/AP/MMG/VIII/95 tersebut;-----

Menimbang, bahwa gugatan yang mengandung sifat error in persona menurut M. YAHYA HARAHAP, SH adalah Cacat formil; -----

Menimbang, bahwa pengakuan merupakan bukti sempurna, sehingga Majelis Hakim berpendapat Pengakuan para Penggugat pada Kesimpulan perkara perdata ini pada angka 3 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak Error In Persona, karena sangatlah Jelas dan Terang Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan melawan Hukum, sehingga walaupun Para Penggugat bukanlah pemilik awal dari pada Kios atau Toko di Ambon Plasa tersebut, tetapi Kios dan Toko tersebut yang sekarang ditempati oleh Para Penggugat adalah milik Para Penggugat yang dibeli oleh Para Penggugat dari pemilik toko atau Kios Pertama, sehingga dalam hal ini Para Penggugat berhak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan melawan Hukum;-----

Menimbang, bahwa Pengakuan Para Penggugat tersebut sangat kontradiksi dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan bahwa tidak ada akta jual beli antara Para Penggugat dan Pemilik Pertama atas Kios dan Toko yang dimaksud, kecuali bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 yang khusus tentang Penggugat II dan Penggugat III, sedangkan bukti P-1 adalah atas nama SEMUEL KOLOLU;-----

Menimbang, bahwa dalam jawaban eksepsi angkata 3 Tergugat I dan Tergugat II menyatakan gugatan Para Penggugat mengandung Error in persona;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat Error In Persona, maka Eksepsi tersebut harus dikabulkan; ---

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berpendapat bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung Error In Persona, maka terhadap Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan Tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima(Niet onvankelijk Verklaard) maka Majelis Hakim tidak akan lagi mempertimbangkan tentang pokok Perkara dan oleh karena itu maka beeralasan hukum jika Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard), maka Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kala, dan oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg/Pasal 181 HIR dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini yang sampai kini ditaksir sejumlah Rp. 2.259.000,- (Dua juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;-----

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal tersebut diatas, juga pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan lainnya yang bersangkutan :-----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat Error In Persona;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;-----

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.259.000,- (Dua juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan pada hari ini Kamis tanggal 23 agustus 2018 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon oleh kami **ESAU YARISETOU, S.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **HAMZA KAILUL, S.H**, dan **JENNY TULAK, S.H.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 10 September 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **ALEXANDER NAHUSONA, S.H**, Panitera Pengganti dihadiri oleh kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat tanpa dihadiri Turut Tergugat ; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

HAMZAH KAILUL, SH

ESAU YARISETOU, SH

JENNY TULAK,SH.MH

Panitera Pengganti,

ALEXANDER NAHUSONA, SH

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

- | | | |
|---------------------|---|--|
| 1. Pendaftaran | : | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Pencatatan | : | Rp. 5.000,- |
| 3. ATK | : | Rp. 50.000,- |
| 4. Panggilan | : | Rp.2.160.000,- |
| 5. Materai | : | Rp. 6.000,- |
| 6. Leges | : | Rp. 3.000,- |
| 7. Redaksi | : | <u>Rp. 5.000,- +</u> |
| Jumlah | : | Rp.2.259.000,- (Dua juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah). |

Halaman 33 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2017/PN-Amb