



PUTUSAN

Nomor 92/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:

HASNAH, beralamat di Jl. A.M. Sangadji, RT 002/RW 003, Kel. Honipopu, Kec. Sirimau, Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Beltasar Unulula, S.H., Advokat/Pengacara, Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Law Office Beltasar Unulula, S.H & Rekan, beralamat Kantor di Jl, Aruhun, RT. 003/RW 003, Kelurahan Waihoka Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku berdasarkan surat kuasa khusus nomor 50/LO.BU/SKK/PDT/VI/2024 tanggal 1 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 675/HK.2.4/SK/2024/PN Amb tanggal 1 Juli 2024, selanjutnya disebut Pemanding semula TERGUGAT.

LAWAN

PT. INDOMARCO PRISMATAMA, berkedudukan di Menara Indomaret Jl. Boulevard Pantai Indah Kapuk No.1, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., M.H dan rekan adalah Advokat-advokat yang berkantor di Kantor Advokat "Thomas Tampubolon & Partners", beralamat di Gedung Selmis Kav. 4 & 5, Jl. Asem

Hal 1 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



baris raya No. 52, Jakarta Selatan Kode Pos 12830 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 005/SK.PDT/II/2024 tanggal 29 Februari 2024 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 29 Februari 2024 Nomor : 558/HK.2.4/SK/2024/PN Amb, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor : 92/Pdt/2024/PT AMB, tanggal 12 November 2024 tentang penetapan Majelis Hakim.

Telah membaca penetapan Majelis Hakim Nomor 92/Pdt/2024/PT AMB tanggal 12 November 2024 tentang hari sidang.

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Amb tanggal 1 Oktober 2024 , yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 584.166.442,- (lima ratus delapan puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu empat ratus empat puluh dua rupiah) ditambah bunga moratoir sebesar 0,5% (nol

Hal 2 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



koma lima persen) per bulan terhitung sejak tanggal 3 Juni 2023 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 358.000,00- (tiga ratus lima puluh delapan ribu rupiah).

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Ambon diucapkan pada tanggal 1 Oktober 2024 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 14 Oktober 2024, terhadap putusan tersebut Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2014 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 124/Pdt G/2024/PN Amb tanggal 14 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 18 Oktober 2024 ;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 23 Oktober 2024 , oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon tanggal 28 Oktober 2024 ;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) ;

Hal 3 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat 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 Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara ;

MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DAN KELIRU MEMPERTIMBANGKAN PEMERIKSAAN POKOK PERKARA SEHINGGA MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT (TERMOHON BANDING).

Bahwa prinsipnya pada saat perjanjian sewa-menyewa dibuat oleh Pemohon Banding semula Tergugat dengan Termohon Banding semula Penggugat, yaitu ditahun 2020 tanah objek sewa-menyewa benar-benar dalam keadaan aman dan/atau tidak bermasalah. Hal mana terbukti Pemohon Banding semula Tergugat yang menempati objek tersebut tidak pernah mendapat gangguan dari Semmy Engko S.H. Penguasaan dan pemanfaatan objek sewa-menyewa oleh Pemohon Banding semula Tergugat telah berlangsung selama bertahun-tahun, bahkan sebelum Pemohon Banding semula Tergugat menyewakan objek sewa-menyewa kepada Termohon Banding semula Penggugat, ada pihak-pihak lain salah satunya saksi atas nama Basry pernah mengontrak objek tersebut dari Pemohon Banding semula Tergugat, dan selama itu tidak pernah

Hal 4 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



mendapat gangguan dari pihak Semmy Engko, S.H

Bahwa perjanjian sewa-menyewa antara Pemohon Banding semula Tergugat dengan Termohon Banding semula Penggugat telah berlangsung lebih kurang 3 tahun. Artinya Termohon Banding semula Penggugat telah memanfaatkan objek sewa-menyewa secara baik selama lebih kurang 3, dan ditahun 2023 barulah Termohon Banding semula Penggugat meninggalkan objek sewa-menyewa a quo gangguan yang dilakukan oleh Semmy Engko, S.H atas objek sewa-menyewa terjadi secara tiba-tiba, olehnya itu masih terlalu Prematur Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan jika perbuatan Pemohon Banding semula Tergugat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi.

**MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DAN
KELIRU MENGABULKAN TUNTUTAN GANTI RUGI.**

Bahwa tuntutan ganti rugi Materil yang diminta oleh Termohon Banding semula Penggugat adalah sisa masa sewa yang belum dijalankan selama 1 tahun 11 bulan sebesar Rp. 191.666.667,- (seratus sembilan puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) ditambah biaya Renovasi bangunan sebesar Rp. 392.499.775,- (tiga ratus Sembilan puluh dua juta empat ratus Sembilan puluh Sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah). Dengan total yaitu : Rp. 584.166.442,- (lima ratus delapan puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu empat ratus empat puluh dua rupiah).

Bahwa pada persidangan Tingkat Pertama Perkara a quo, tidak terdapat satupun bukti surat yang diajukan oleh Termohon Banding semula

Hal 5 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT AMB



Penggugat mengenai biaya Renovasi bangunan sebesar Rp. 392.499.775,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah). Oleh sebab itu, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak tuntutan ganti rugi tersebut, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, yang dengan tegas menyatakan, "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak".

**SURAT KUASA KHUSUS TERMOHON BANDING SEMULA
PENGGUGAT TIDAK DIDAFTARKAN DIKEPANITERAAN
PENGADILAN NEGERI AMBON.**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak Cermat dalam hal meneliti secara baik Surat Kuasa Khusus bernomor 005/SK.PDT/II/2024 Tertanggal 29 Februari 2024 yang ditandatangani oleh Sinarman Jonatan selaku Pemberi Kuasa dan Thomas E. Tampubolon, S.H, M.H serta para Rekannya dari Kantor Advokat Thomas E. Tampubolon & Partners selaku Penerima Kuasa. Surat Kuasa Khusus tersebut tidak didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, padahal setiap Surat Kuasa Khusus harus dicatatkan dalam Register Kuasa Khusus di Kepaniteraan pada badan Peradilan dimana akan dicantumkan untuk pendataan dan pengawasan Pemberi Kuasa yang berkedudukan sebagai pihak Materiel atau Prinsipal dan Penerima Kuasa sebagai pihak Formil.

Hal 6 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, menyatakan Gugatan Termohon Banding semula Penggugat tidak diterima, oleh karena Surat Kuasa Khusus tersebut tidak sempurna dan/atau tidak sah. Pertanyaan sederhana, jika kalau Penaftaran Surat Kuasa di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon bukan sebuah keharusan dan/atau sebuah kewajiban hukum, lantas mengapa setiap calon Penggugat sebelum mengajukan Gugatannya harus lebih dulu mendaftarkan Surat Kuasanya di Kepaniteraan ?

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Pembanding semula Tergugat memohon kepada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon, Nomor 124/Pdt.G/2024/PN.Amb tanggal 1 Oktober 2024.
3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara. Atau Apabila Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Terbanding menolak dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan keliru mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara sehingga mengabulkan gugatan Pembanding.

Hal 7 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT AMB



Terbanding menolak dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dan keliru mengaabulkan tuntutan ganti rugi ;

Terbanding menolak dalil Pembanding mengenai Surat Kuasa Khusus Terbanding tidak didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Berdasarkan uraian Kontra memori Banding tersebut diatas, Terbanding/Penggugat, mohon dengan hormat kepada Ketua Pemngadilan Tinggi Ambon yang memeriksa mengadili perkara ini agar memberi putusan :

1. Menolak Permohonan banding dar Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon nomor 124/Pdt.G/2024/PN Amb tertanggal 1 Oktober 2024 ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar baiaya perkara ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Amb tanggal 1 Oktober 2024 memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan dalam bukti P-1 berupa Salinan Akta perjanjian sewa menyewa Nomor 09/11 tanggal 06-02-2020, dimana dalam bukti tersebut menerangkan Nyonya Hasna sebagai pihak pertama/yang menyewakan

Häl 8 däri 16 häi Pütusan Perkarä Nömor 92/PDT/2024/PT AMB



dan Tuan Untung Tri Haryono selaku kuasa oleh dan karena itu sah mewakili untuk dan atas nama Perseroan terbatas PT. Indomarco Prismatama sebagai pihak kedua/penyewa. Pihak pertama telah menyewakan kepada pihak kedua sebagian tanah dengan luas tanah yang disewakan 257,63 M2 (dua ratus lima puluh tujuh koma enam puluh tiga meter persegi) yang berada didalam bidang tanah seluas 259 M2 yang terletak di Jalan A.M Sangaji Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon Propinsi Maluku yang merupakan milik pihak pertama.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09/II tanggal 06 Februari 2020, pasal 1 menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 10 Mei 2020 (sepuluh Mei dua ribu dua puluh) dan akan berakhir pada tanggal 09 Mei 2025. Pada Pasal 2 Ayata (1) menyebutkan uang sewa selama 5 (lima) tahun tersebut ditentukan/disepakati sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun, sehingga total pembayaran untuk masa sewa 5 (lima) tahun sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Ayat (2) menyebutkan sedangkan uang sewa untuk masa sewa 5 (lima) tahun berikutnya (bilamana pihak kedua mempergunakan hak perpanjangannya tersebut) adalah sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun, sehingga total pembayarannya untuk masa sewa 5 (lima) tahun sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa suatu perjanjian akan dianggap sah, apabila

Hal 9 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. bahwa syarat subjektif maupun syarat objektif tersebut mempunyai akibat yang berbeda apabila tidak dipenuhi, suatu perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif akan mengakibatkan perikatan tersebut batal, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum. Dengan adanya kesepakatan mengadakan perjanjian maka kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Menimbang, bahwa dari syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dihubungkan dengan bukti P-1, perjanjian tersebut adalah sah karena ada kesepakatan antara para pihak, para pihak juga dalam keadaan yang cakap, hal/sesuatu yang diperjanjikan jelas yaitu tanah, yang diperjanjikan juga halal, yaitu sewa menyewa, maka para pihak harus mentaati isi perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdara).

Menimbang, bahwa pada dasarnya, wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Menimbang, bahwa azas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) mengacu pada pasal 1338 (1) BW, yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

Hal 10 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT AMB



mereka yang membuatnya" Didalam istilah" semua "terkandung makna azas parti autonomi, freedom of contract dan contractvrijheid, sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak untuk menentukan bentuk maupun isi perjanjian yang akan mereka buat. Sedangkan istilah "secara sah" bermakna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah (menurut hukum) adalah mengikat (vide pasal 1320 BW). Dalam pasal 1320 BW terkandung azas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu azas konsensualisme yang menentukan adanya (lahirnya) sebuah perjanjian. Dalam azas ini mengandung kehendak kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (ventrouwen) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Azas kepercayaan (ventrouwenier) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

Menimbang, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya/pacta sunt servanda (vide pasal 1338).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam positanya mendalilkan bahwa selama Terbanding semula Penggugat menikmati masa sewa menyewa atas objek sewa, Terbanding semula Penggugat mendapat gangguan dari pihak ketiga yakni Semmy Engko, adapauln dasar gangguan dari pihak ketiga karena dia mengaku sebagai pemilik sah atas objek sewa berdasarkan putusan Tata Usaha Negeri Ambon Nomor 37/G/2022/PTUN. Abn dan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 150/Pdt.G/2023/PN. Amb Dimana inti putusan tersebut adalah Pembanding semula Tergugat bukan pemilik atas tanah yang

Hal 11 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT AMB



disewakan. Dan dari dasar tersebut Terbanding semula Penggugat diusir dan tidak bisa menggunakan tanah yang disewakan sejak tanggal 3 Juni 2023.

Menimbang, bahwa berdasarkan posita tersebut diatas dihubungkan dengan keterangan saksi Terbanding semula Penggugat ANGRIYANI MIN POMOUNDA, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bekerja di Indomaret sejak tahun 2019 dan ditempatkan pada Indomaret Jl A.M Sangaji pada tahun 2020, dan sejak tahun 2023 terdapat gangguan berupa ada yang datang mengaku sebagai bosnya yaitu Pak Sammy Engko kemudian dilakukan penutupan Indomaret yang dilakukan oleh Pak Semy Engko, penutupannya yang saksi maksudkan adalah penutupan pada bagian diluar Indomaret secara total yang terjadi sejak bulan Juni tahun 2023 hingga sekarang dan saksi JUMALI menerangkan bahwa setahu Saksi, Indomaret itu sewa selama 5 (lima) tahun sejak dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2025 dimana harga sewanya sekitar 100 juta Per tahun dan disewakan oleh Ibu Hasnah, penutupan Indomaret itu terjadi pada bulan Juli tahun 2023 dimana pihak yang menutup itu bukan ibu Hasnah jadi waktu itu ibu Hasnah ada datang ke lokasi kemudian mencoba untuk melepas papan larangan itu tapi kemudian dari pihak sengketa ada datang ke lokasi untuk mencegah itu dan satu hari kemudian hari berikutnya dipasang papan larangan lagi, setahu Saksi sebelumnya Pak Semy Engko itu datang untuk melakukan pengecekan terhadap lokasi Indomaret dan mengatakan bahwa lahan itu bukan lagi milik dari ibu Hasnah. ibu Hasnah tidak bisa menuruti

Hal 12 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



Indomaret untuk memenuhi syaratnya yaitu Indomaret tidak meminta uang cuma tahunya meminta dibuka saja papan dan pagar yang telah ditutup tersebut dan sampai sekarang tokonya (Indomaret) masih tutup dan kosong dan tidak ada solusinya terhadap penutupan Indomaret tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat tersebut dan dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Akta Perjanjian sewa menyewa No 09/II tanggal 6 Februari 2020 Pasal 3 menyebutkan sebagai berikut :

- Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua bahwa bangunan yang disewakan tersebut adalah benar-benar miliknya, bebas dari sitaan, tidak dalam sengketa, belum dijual ataupun disewakan kepada pihak lain; pihak pertama tidak bertanggung jawab dan tidak menanggung kerugian atas barang-barang milik dari pihak kedua serta akibat dari cacat-cacat yang ada pada apa saja yang diperjanjikan dengan akta ini termasuk kehilangan, kerusakan dan/atau kebakaran dan lain-lain sebab.
- Bahwa selanjutnya pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa selama perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, pihak kedua tidak akan mendapat gangguan atau rintangan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut, yang dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian dari ketentuan Pasal 3

Hal 13 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09/II tanggal 6 Februari 2020 tersebut diatas, Pembanding semula Tergugat telah menjanjikan bahwa tanah yang menjadi objek sewa adalah miliknya dan tanah yang tidak dalam keadaan bermasalah tidak akan mendapat gangguan atau rintangan dari pihak lain, sehingga dengan demikian bahwa Pembanding semula Tergugat tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan sehingga perbuatan Pembanding semula Tergugat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa antara Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat adalah salah satu bentuk kesanggupan Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat dan telah menyatakan Pembanding semula Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan yaitu objek sewa adalah milik Pembanding semula Tergugat dan tidak bersengketa namun objek sewa ternyata bersengketa, maka sudah sepantasnya Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar sebesar Rp. 584.166.442,- (lima ratus delapan puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu empat ratus empat puluh dua rupiah) ditambah bunga moratoir sebesar 0,5% (nol koma lima persen) per bulan terhitung sejak tanggal 3 Juni 2023 sampai dengan putusan ini

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Amb tanggal 1 Oktober 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Hal 14 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 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 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 1 Oktober 2024, Nomor 124/Pdt.G/2024/PN Amb yang dimohonkan banding; Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, 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 Kamis tanggal 21 November 2024 yang terdiri dari I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, R Yoes Hartyarso, S.H., M.H, dan A A Putu Ngr Rajendra, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 22 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri

Hal 15 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)



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,

R YOES HARTYARSO,S.H.,M.H.

I MADE SUBAGIA ASTAWA,S.H.M.Hum

A A PUTU NGR RAJENDRA,S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

DIANITA BR GINTING

Perincian biaya:

1. Meterai .	Rp 10.000.
2. Redaksi.	Rp 10.000.
3. Biaya Proses	<u>Rp 130.000.</u>
Jumlah	Rp 150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 16 dari 16 hal Putusan Perkara Nomor 92/PDT/2024/PT 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)