



PUTUSAN

Nomor 2/ PDT /2020/ PT AMB

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI AMBON, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

LA JUMA, tempat tanggal lahir : Ambon, 16 Juni 1977, Umur : 41 Tahun,
Jenis Kelamin : Laku-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama :
Islam, Warga Negara : Indonesia, NIK :
8171021606770009, Alamat : Tanah Rata RT.001/RW.008
Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon ;

ANDI INDAH KURNIAWATI, tempat tanggal lahir : Ambon, 19 Agustus
1978, Umur : 40 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan,
Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Islam, Warga Negara :
Indonesia, NIK : 8171025908780004, Alamat : BTN
Kanawa Indah Blok 12 No.6 RT.003/RW.018 Desa Batu
Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon ;

ANDI AYU WULANDARI, tempat tanggal lahir : Ambon, 23 Februari 1984,
Umur : 35 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan :
Wiraswasta, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia,
NIK : 8171026302840002, Alamat : Jl. Baru No.29
RT.009/RW.004 Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau
Kota Ambon ;

Dalam perkara aquo Penggugat I, Penggugat II dan
Penggugat III memberikan kuasa kepada
**SUNARDIYANTO, S.H.,M.H., Hj. ADAM HADIBA, S.H.,
JHON MICHAELE BERHITU, SH.MH, dan SUPRIANTO
SAHUPALA, S.H**, semuanya Advokat dan Penasihat
Hukum yang berkantor pada KANTOR HUKUM SUHADA &
PARTNERS, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 8
Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 Oktober
2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING /
SEMULA PENGGUGAT I, II, III ;**

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/PT AMB



Lawan :

PT. DUTA BHAKTI (MCM), yang berkedudukan di Jl. Dr. Setia Budhi No.37 Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Maluku 97127, dalam perkara aquo memberikan kuasa kepada **DANIEL W. NIRAHUA, SH.MH, IRMAWATY BELLA, SH.MH, ANASTASIA E. PATTIASINA, SH** dan **EMMY O. BACO, SH**, semuanya Advokat yang beralamat di kantor LAW FIRM NIRAHUA-LATAR & PARTNERS Jln. PHB RT.020/RW.007 Halong Atas Kecamatan Baguala Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / SEMULA TERGUGAT I** ;

Bank DKI, yang berkedudukan di Gedung Prasada Sasana Karya Jl. Suryopranoto No. 8 Jakarta 10130 Indonesia, dalam perkara aquo memberikan kuasa kepada **ENI YUNIARNI, SH, R. TORRY SYAH BIMO, SH.MH, ADE NANA SURYANA, SH.C.L.A, SIGIT PRATOMO, SH, JAKA J. ARISTIAN, SH.C.I.A, GAMAI PRASETYA, SH.MH, STEVALLEN ARMINIUS, SH.C.I** dan **GABELA EVITASARI Y, SH**, semuanya Karyawan PT. Bank DKI, berkantor di Gedung Prasada Sasana Karya Lt.7 Jl. Suryopranoto No.8 Jakarta Pusat 10130, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 26/SK/DIR/V/2019, tanggal 7 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / SEMULA TERGUGAT II** ;

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ambon, yang berkedudukan di Jl. Jendral Sudirman No. 1 Pandan Kasturi Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Maluku, dalam perkara aquo memberikan kuasa kepada **DAVE A.H POOROE, S.H., SAYID HASAN ASSAGAFF, S.H.,M.H.,** dan **RACHMADANI SIGIT, S.H.**, semuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Ambon, yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Tantai No.1 Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 788/Sku-81.71/IV/2019, tanggal 15

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2019, selanjutnya disebut sebagai TURUT
TERBANDING / SEMULA TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 2/PDT/2020/PT AMB tanggal 13 Januari 2013 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal ____21 Maret 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 22 Maret 2019 nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb

1. Bahwa Tergugat I adalah Direktur Utama dan/atau yang bertindak untuk dan atas nama PT. Duta Bhakti;
2. Bahwa Tergugat II adalah Direktur Utama dan/ atau yang bertindak untuk dan atas nama Bank DKI;
3. Bahwa Turut Tergugat adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ambon yang bertindak dan atas nama BPN Ambon;
4. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik Toko / Kios Yang Berada Di Maluku City Mall (MCM) dengan berdasarkan Surat Bukti Pembayaran (Kuitansi);
5. Bahwa Tergugat I adalah pihak yang memasarkan dan mengelola Kios-kios yang berada di Maluku City Mall (MCM);
 - 5.1 Bahwa, cara pemasaran yang dilakukan oleh Tergugat I yakni dengan membuat iklan atau selebaran untuk menarik para pengusaha agar membeli Kios yang berada di Maluku City Mall (MCM);
 - 5.2 Bahwa, untuk memiliki Kios di MCM para pembeli dapat menentukan cara pembayaran yakni dengan cara Kes Keras atau dengan Cara kredit melalui Bank;
 - 5.3 Bahwa, apabila pembeli memilih dengan cara kredit, maka pembeli dapat melakukan Booking terlebih dahulu, setelah itu Pembeli disuruh untuk membayar 20% terlebih dahulu dengan cara mencicil dari total harga kios seluruhnya sebanyak 4 (empat) kali, setelah itu sisanya akan di cicil selama beberapa tahun tergantung kesepakatan yang ditentukan dengan pembeli;

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/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)



6. Bahwa, pada tanggal 29 Desember 2011 Penggugat I, melakukan Pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk pembelian 2 (Dua) unit Kios C49 dan Kios C50 di Maluku City Mall (MCM) melalui Tergugat I;
 - 6.1 Bahwa, kios C49 yang dibeli oleh Penggugat I dari Tergugat I senilai Rp. 440.000.000 (Empat ratus empat puluh juta rupiah), dan Kios C50 senilai Rp. 429.000.000 (Empat Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah);
 - 6.2. Bahwa, Penggugat I setelah membayar Booking Fee kepada Tergugat I, Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat I, bahwa Penggugat I harus membayar 20 % dari total harga terlebih dahulu dengan cara mencicil sebanyak 4 (Empat) kali setelah itu sisa dari cicilan tersebut dapat dicicil selama 3 (Tiga) tahun;
 - 6.3 Bahwa, Penggugat I bersedia dan menyetujui persyaratan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;
 - 6.4 Bahwa, pada tanggal 16 Maret 2012 Penggugat I membayar cicilan I atas kios yang dibeli oleh Penggugat I yakni Kios No. C49 dengan besar cicilan I Rp. 19.500.000 (Sembilan belas juta Lima Ratus ribu rupiah) dan Kios C50 dengan besar cicilan I Rp. 18.950.000 (Delapan belas juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
 - 6.5 Bahwa, pada tanggal 08 Mei 2012 Penggugat I membayar cicilan II atas Kios yang dibeli Penggugat I yakni Kios C50 dengan besar cicilan II Rp. 18.950.000 (Delapan belas juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), dan tanggal 27 Juni 2012 Penggugat I membayar cicilan II atas Kios yang dibeli Penggugat I yakni Kios C49 dengan besar Cicilan Rp. 19.500.000 (Sembilan belas juta Lima Ratus ribu rupiah);
 - 6.6 Bahwa, pada saat pembayaran cicilan ke III Penggugat I mendatangi kantor Tergugat I untuk membayar cicilan ke III, tetapi Tergugat I menolak dengan alasan bahwa akan ada perubahan yang dimana Penggugat tidak mengetahui perubahan tersebut;
7. Bahwa, pada tanggal 26 Juli 2012 Penggugat II dan Penggugat III, melakukan Pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) untuk pembelian 2 (dua) unit Kios yakni Kios B52 milik Penggugat II dan Kios C53 milik Penggugat III di Maluku City Mall (MCM) melalui Tergugat I;
 - 7.1 Bahwa, kios B52 yang dibeli oleh Penggugat II dari Tergugat I senilai Rp. 429.000.000 (Empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah), dan Kios



C53 senilai Rp. 429.000.000 (Empat Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah);

7.2 Bahwa, Penggugat II dan Penggugat III setelah membayar Booking Fee kepada Tergugat I, Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat II dan Penggugat III, bahwa Penggugat II dan Penggugat III harus membayar 20 % dari total harga terlebih dahulu dengan cara mencicil sebanyak 4 (Empat) kali setelah itu sisa dari cicilan tersebut dapat dicicil selama 3 (Tiga) tahun;

7.3 Bahwa, Penggugat II dan Penggugat III bersedia dan menyetujui persyaratan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;

7.4 Bahwa, pada tanggal 19 Maret 2013 Penggugat II dan Penggugat III membayar cicilan ke-I atas kios yang dibeli oleh Penggugat II yakni Kios No. B52 sebesar Rp. 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan kios yang dibeli oleh Penggugat III yakni Kios C53 sebesar 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

7.5 Bahwa, pada tanggal 14 Juni 2013 Penggugat II dan Penggugat III membayar cicilan ke-II atas kios yang dibeli oleh Penggugat II yakni Kios No. B52 sebesar Rp. 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan kios yang dibeli oleh Penggugat III yakni Kios C53 sebesar 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

7.6 Bahwa, pada tanggal 21 Oktober 2013 Penggugat II dan Penggugat III membayar cicilan ke-III atas kios yang dibeli oleh Penggugat II yakni Kios No. B52 sebesar Rp. 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan kios yang dibeli oleh Penggugat III yakni Kios C53 sebesar 21.200.000 (Dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

7.7 Bahwa, pada saat pembayaran cicilan ke IV Penggugat II dan Penggugat III mendatangi kantor Tergugat I untuk membayar cicilan ke IV, tetapi Tergugat I menolak dengan alasan bahwa ada permasalahan dalam internal PT. Duta Bhakti sehingga Tergugat I untuk sementara belum menerima cicilan dari Penggugat II dan Penggugat III;

8 Bahwa, pada tahun 2015 tepatnya tanggal 15 Juni 2015 Penggugat II dan Penggugat III menerima pemberitahuan tagihan jatuh tempo dari Tergugat I, yang dimana saat itu Penggugat II dan Penggugat III langsung bertemu dengan Tergugat I dalam hal ini diwakili oleh Manager a/n Danang S dan Ibu Yuli (pegawai / staff) pada PT.Duta Bhakti;

9 Bahwa, pada pertemuan tersebut Penggugat II dan Penggugat III bersedia untuk membayar tunggakan yang dulu pernah ditolak oleh Tergugat I



dengan alasan ada permasalahan dalam internal Tergugat I, tetapi lagi-lagi Tergugat I yang saat itu diwakili oleh Manajer dan Pegawai PT. Duta Bhakti (Tergugat I) belum juga menerima, dengan alasan akan memberitahu ke Pusat;

- 10 Bahwa, Pada waktu yang sama yakni tanggal 15 Juni 2015 Penggugat I di datangi oleh staff Tergugat I di kios Penggugat I dengan membawa formulir untuk membuat pinjaman pada Tergugat II, tetapi Penggugat I menolak karena keinginan Penggugat I adalah ingin melunasi secara Chas kepada Tergugat I;
- 11 Bahwa, pada tahun 2016 dimana bulan dan tanggal Para Penggugat sudah tidak mengingatnya lagi, Para Penggugat di panggil di Kantor Tergugat I, pemanggilan tersebut dilakukan Tergugat I untuk memberitahukan kepada Para Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak lagi menerima cicilan, jika Para Penggugat masih ingin melanjutkan cicilan harus melalui Take Over;
- 12 Bahwa, Para Penggugat pun sepakat untuk melakukan *Take Over* melalui Bank BRI, tetapi muncul permasalahan saat itu, dimana Penggugat III dikategorikan oleh Bank BRI sebagai nasabah kurang baik (tidak sehat);
 - 12.1 Bahwa, ketika mengetahui hal tersebut, Penggugat III lalu mencari tahu alasan sampai dirinya dikategorikan sebagai nasabah kurang baik oleh Bank BRI, karena sepengetahuan Penggugat III, Penggugat III tidak pernah meminjam atau menganggunkan apapun pada Tergugat II;
 - 12.2 Bahwa, setelah mencari informasi, Penggugat III mengetahui bahwa nama Penggugat III atau Aplikasi Penggugat III dipakai oleh Tergugat I untuk melakukan cicilan Kios MCM pada Tergugat II, dan Penggugat III tidak mengetahui terkait pinjaman tersebut;
 - 12.3 Bahwa, setelah mengetahui hal tersebut, Penggugat menanyakan kepada Tergugat I tetapi Tergugat I tidak pernah memberikan jawaban yang jelas;
 - 12.4 Bahwa, karena masih menginginkan pinjaman kepada Bank BRI untuk melakukan *Take Over* pada Tergugat I sehingga Penggugat III menanyakan langsung kepada Bank BRI, cara agar bisa melakukan pinjaman lagi pada Bank BRI;
 - 12.5 Bahwa, Bank BRI meminta kepada Penggugat III untuk meminta surat pernyataan dari Tergugat I dan Cover note dari notaris mengenai



- sertifikat kios MCM dan surat dari Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat III tidak pernah melakukan pinjaman pada Tergugat II;
- 12.6 Bahwa, sampai saat ini Tergugat I tidak pernah memberikan jawaban atas perbuatan Tergugat I tersebut sehingga membuat Penggugat III merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat I yang menggunakan nama Penggugat III untuk mendapatkan pinjaman kepada Tergugat II;
- 13 Bahwa, tepatnya di bulan Mei 2018 Para Penggugat di panggil kembali oleh Tergugat I untuk membahas penindaklanjutan Pembelian Kios, dalam pertemuan tersebut telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I bahwa, kios yang ditempati oleh Para Penggugat dapat dibeli dengan cara Cash / Tunai atau secara Kredit pada Bank BNI, dimana untuk melunasi kios yang ditempati oleh Para Penggugat senilai Rp. 429.000.000 (Empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dikurangi dengan DP dari Para Penggugat;
- 14 Bahwa, dalam pertemuan tersebut juga di sepakati bahwa, Penggugat I yang memiliki 2 (Dua) kios pada MCM akan membayar dengan cara 1 (satu) kios akan dibayar secara tunai dan 1 (satu) kios akan di bayar secara Kredit selama 3 (Tiga) tahun;
- 15 Bahwa, Penggugat II memilih untuk membayar secara cash / tunai, dan Penggugat III memilih untuk membayar secara Kredit selama 5 (Lima) Tahun;
- 16 Bahwa, pada tanggal 27 November 2018 Tergugat I melayangkan surat :
- Nomor 34/NL.LF/XI/2018 kepada La Juma (Penggugat I)
 - Nomor surat 5143 / DB-MKT-MCM/XI/2018 kepada Ibu Hj. Andi Indah (Penggugat II)
 - Nomor surat 5143 / DB-MKT-MCM/XI/2018 kepada Ibu Hj. Andi Ayu (Penggugat III) dimana isi surat tersebut menyatakan secara sepihak membatalkan jual beli dan pembayaran yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, karena dialokasikan untuk biaya sewa sebelumnya, dan selanjutnya tidak ada lagi jual beli yang ada hanyalah system sewa kios;
- 17 Bahwa karena Para Penggugat tidak menyepakati hal tersebut sehingga pada tanggal 29 Desember 2018 Tergugat I dengan serta merta dan secara melawan hukum melakukan penyegelan Kios Para Penggugat;
- 18 Bahwa walaupun telah menyegel Kios milik Para Penggugat tetapi tepat di tanggal 01 Februari 2019 Tergugat I masih melayangkan surat kepada Para



Penggugat dengan Nomor 05/NL.LF/XI/2019 yang intinya pengalihan kios dari jual beli dialihkan menjadi sewa kios;

19 Bahwa, sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1338 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#)("KUHPer"):

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. *Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*"

19.1 Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan melakukan perubahan sepihak yang awalnya adalah jual beli dirubah menjadi sewa tanpa kesepakatan dari Para Penggugat tidaklah benar dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

20 Bahwa, selanjutnya Pengertian jual beli menurut KUHPerdata pasal 1457 (ketentuan umum tentang jual beli) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah di janjikan;

21 Bahwa dalam Pasal 1458 KUHPerdata (ketentuan umum tentang jual beli) jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang- orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar;

Bahwa dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa apa yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah Jual beli dimana Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dengan harga jual yang telah ditentukan serta Para Penggugat telah membayar angsuran selama beberapa kali;

22 Bahwa tindakan –tindakan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Terggat I dan Tergugat II tersebut telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." ;

Dengan demikian, Tergugat I, dan Tergugat II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat;



23 Bahwa tindakan-tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, jelaslah sangat merugikan Para Penggugat baik secara immateril maupun secara materil, oleh sebab itu sangat wajar apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat dengan perincian sebagai berikut

A. KERUGIAN IN MATERIL :

Bahwa, kerugian ini tidak dapat dihitung dengan jumlah uang, karena menyangkut perjuangan Para Penggugat dalam memperjuangkan keadilan dari ketidakadilan Para Tergugat ditambah dengan nama baik dari Penggugat III yang digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan Pinjaman kepada Tergugat II yang mana tanpa sepengetahuan dari Penggugat III, sehingga apabila dinilai dengan uang kiranya tidak berlebihan apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi kerugian moril ini dengan jumlah uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

B. KERUGIAN MATERIL

Bahwa, atas tindakan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka Para PENGGUGAT mengalami kerugian Materil diantaranya :

Kios Para Penggugat telah disegel oleh Tergugat I sejak Bulan Desember 2018 bila di hitung sampai saat ini yakni bulan Maret 2019 sudah 3 (Tiga) bulan Para Penggugat tidak berjualan sehingga bila dihitung sebagai berikut:

- Penghasilan per bulan untuk 1 kios adalah Rp. 30.000.000 X 4 kios milik Para Penggugat = Rp. 120.000.000 X 3 bulan = Rp. 360.000.000 (Tiga Ratus enam puluh juta rupiah) ;

Bahwa total Kerugian bila dijumlahkan Kerugian Moril + Kerugian Materil Rp. 300.000.000 + Rp. 360.000.000 = Rp. 660.000.000 (Enam ratus enam puluh juta rupiah);

24 Bahwa, gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga dalam putusan ini dapat dilaksanakan Putusan *a quo* terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat dan Turut Tergugat memajukan atau terdapat upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*). dan selanjutnya mohon untuk berkenan Pengadilan Negeri Kelas IA Ambon memutuskan dengan putusan sebagai berikut ;



DALAM PROVISI :

1. Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan upaya lain termasuk jual terhadap Kios milik Para Penggugat yakni C49, C50 dan B52 sebelum Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
2. Mohon agar selama perkara ini berjalan, ditetapkan bahwa Para Penggugat berhak untuk menguasai dan berjualan sementara pada Kios C49 dan C50 milik La Juma (Penggugat I), B52 milik Andi Indah Kurniawati (Penggugat II) dan Kios C53 milik Andi Ayu Wulandari (Penggugat III) sampai gugatan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

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 kuitansi-kuitansi pembayaran kredit (Angsuran/bulan) yang dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sah kwitansi pembayaran untuk pembelian kios di MCM;
4. Menyatakan Tergugat I adalah penjual yang tidak memiliki itikad baik;
5. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan bahwa Penggugat I a/n La Juma berhak memiliki atas Kios dengan No. C49 dan C50 di Maluku City Mall ;
7. Menyatakan bahwa Penggugat II a/n Andi Indah Kurniawati berhak memiliki atas Kios dengan No. B52 di Maluku City Mall;
8. Menyatakan bahwa Penggugat III a/n Andi Ayu Wulandari berhak memiliki atas Kios dengan No. C53 di Maluku City Mall;
9. Menyatakan surat No: 5144/DB-MKT-MCM/XI/2018 tertanggal 27 November 2018 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat;
10. Menyatakan surat No: 5143/DB-MKT-MCM/XI/2018 tertanggal 27 November 2018 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat;
11. Menyatakan surat No: 34/NL-XI/2018 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat;
12. Menyatakan surat No: 05/NL.LF/XI/2019 tertanggal 01 Februari 2019 yang dibuat sepihak oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mengikat;
13. Memerintahkan Penggugat I untuk membayar secara Kredit atas kios No.C49 dengan harga 440.000.000 (empat ratus empat puluh juta rupiah) setelah dikurangi angsuran 2 (dua) kali yang telah dibayar sebesar Rp.



39.000.000 (tiga puluh sembilan juta rupiah) + Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan sisanya akan di angsur selama 3 (Tiga) tahun;

14. Memerintahkan Penggugat I untuk membayar secara Kes / Tunai atas kios No.C50 dengan harga Rp 429.000.000 (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) setelah dikurangi angsuran 2 (dua) kali yang telah dibayar sebesar Rp. 37.900.000 (tiga puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) + Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

15. Memerintahkan Penggugat II untuk membayar secara Chas/ Tunai atas kios No.B52 dengan harga 429.000.000 (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) setelah dikurangi angsuran 3 (tiga) kali yang telah dibayar sebesar Rp. 63.600.000 (enam puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) + Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah);

16. Memerintahkan Penggugat III untuk membayar secara kredit atas kios No.C53 dengan harga 429.000.000 (empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dikurangi angsuran 3 (tiga) kali yang telah dibayar sebesar Rp. 63.600.000 (enam puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) + Booking Fee sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan sisanya akan diangsur selama 5 (lima) tahun;

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil dan inmateriil kepada Para Penggugat sebesar :

A. KERUGIAN INMATERIL

Bahwa, kerugian ini tidak dapat dihitung dengan jumlah uang, karena menyangkut perjuangan Para Penggugat dalam memperjuangkan keadilan dari ketidakadilan Para Tergugat ditambah dengan nama baik dari Penggugat III yang digunakan oleh Tergugat I untuk melakukan Pinjaman kepada Tergugat II yang mana tanpa sepengetahuan dari Penggugat III sehingga kedepannya Penggugat III sudah tidak dapat dipercayakan oleh Bank manapun untuk melakukan peminjaman karena telah dimasukkan dalam Daftar Hitam (*black list*) yang pemulihannya itu tidak cukup dalam jangka waktu yang sebentar bahkan bisa jadi untuk selamanya, sehingga apabila dinilai dengan uang kiranya tidak berlebihan apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi kerugian moril ini dengan jumlah uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

B. KERUGIAN MATERIL

Bahwa, atas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil diantaranya :



Kios Para Penggugat telah disegel oleh Tergugat I sejak Bulan Desember 2018 bila di hitung sampai saat ini yakni bulan Maret 2019 sudah 3 (tiga) bulan Para Penggugat tidak berjualan sehingga bila dihitung sebagai berikut:

- Penghasilan per bulan untuk 1 kios adalah Rp. 30.000.000 X 4 kios milik Para Penggugat = Rp. 120.000.000 X 3 bulan = Rp. 360.000.000 (Tiga Ratus enam puluh juta rupiah) ;

Bahwa total Kerugian bila dijumlahkan Kerugian Moril + Kerugian Materil Rp. 300.000.000 + Rp. 360.000.000 = Rp. 660.000.000 (enam ratus enam puluh juta rupiah);

18. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Kios No. C50 a/n La Juma (Penggugat I) dan No. B52 a/n Andi Indah Kurniawati (Penggugat II) setelah Penggugat I a/n La Juma dan Penggugat II a/n Andi Indah Kurniawati menyelesaikan dan atau membayar secara Chas / Tunai kepada Tergugat I;

19. Menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Kios No. C49 a/n La Juma (Penggugat I) dan No. C53 a/n Andi Ayu Wulandari (Penggugat III) setelah Penggugat I a/n La Juma dan Penggugat III a/n Andi Ayu Wulandari menyelesaikan keseluruhan angsuran kredit kepada Tergugat I;

20. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II , apabila lalai atau tidak mau melaksanakan bunyi putusan atas perkara ini, masing-masing untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang dibayarkan kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

21. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Vorraad*) ;

22. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) demi keuntungan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 542.000,00 (lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Ambon tanggal 30 Oktober 2019 menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Tergugat II ;
2. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 1 November 2019 telah memberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Tergugat III ;
3. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Pelaksana Tugas Panitera Pengadilan Negeri Ambon, menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2019 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019 tersebut ;
4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon. menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 8 November 2019, kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan Turut Terbanding / semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
5. Surat Ketua Pengadilan Negeri Ambon tanggal 8 November 2019, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tentang Mohon Bantuan Delegasi Pemberitahuan Pernyataan Banding dan Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara Perdata Nomor 74/Pdt.G/209/PN Amb kepada Terbanding II / semula Tergugat II ;
6. Memori banding tertanggal 20 September 2019 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pemanding / semula Para Penggugat yang diterima di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 22 November 2019 telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Terbanding I / semula Tergugat I dan Kuasa Turut Terbanding / semula Turut Tergugat pada hari Kamis tanggal 28 November 2019 ;

7. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Jakarta Pusat Kelas I A Khusus pada hari Jumat tanggal 13 Desember 2019 telah diserahkan salinan resmi memori banding dari kuasa Pembanding / Para Penggugat kepada Kuasa Terbanding II / Tergugat II ;
8. Surat Ketua Pengadilan Negeri Ambon tanggal 27 November 2019 kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, perihal Mohon Bantuan Delegasi Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Perkara Perdata Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb kepada Kuasa Terbanding II / semula Tergugat II ;
9. Kontra memori banding tertanggal 10 Desember 2019 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I / semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada hari Rabu tanggal 11 Desember 2019 telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2019 ;
10. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding / semula Para Penggugat, pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2019. Kuasa Terbanding I / semula Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat / Turut Tergugat pada hari Jumat tanggal 8 November 2019 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding tanggal 20 September 2019 dari Kuasa Pembanding / semula Para Penggugat pada pokoknya menolak Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019 dengan alasan – alasan sebagai berikut :

- I. Terhadap pelarangan penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;



1. Bahwa secara yuridis maupun doktrin penggabungan gugatan baik secara subyektif maupun obyektif tidak dilarang ;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat / Pembanding bukannya didasarkan pada wanprestasi ex Pasal 1243 KUH Perdata, yang memerlukan somasi sebelumnya, namun didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum ex Pasal 1365 KUH Perdata yang tidak memerlukan somasi sebelumnya. Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I / Terbanding I adalah perbuatan Tergugat I yang melakukan perubahan sepihak jual beli menjadi sewa tanpa persetujuan dari Para Penggugat / Pembanding ;
3. Bahwa dasar hukum putusan Judex Factie Tingkat Pertama berupa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Nomor 879 K/Pdt/1979 tanggal 29 Januari 2001 yang menyatakan “ Penggabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum “ tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan Pasal 24 Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

II. Terhadap Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) :

Pembanding / semula Para Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang menyatakan “ .. namun petitum-petitum Para Penggugat tersebut tidak didukung atau *tidak dijelaskan* oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya dan hanya dimunculkan atau dimintakan pada petitum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;“ dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh petitum Para Penggugat / Pembanding telah didasarkan pada posita gugatan, jadi bukan mengada – ada tanpa dasar hukum ;
2. Bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat / Pembanding telah didukung dengan posita gugatan Penggugat / Pembanding, maka gugatan Penggugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR atau Pasal 149 R.Bg yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas adalah bila dasar atau peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, obyek sengketa tidak jelas, kerugian tidak dirinci, petitum gugatan tidak jelas, posita dan petitum saling bertentangan ;

Bahwa berdasarkan seluruh dalil dan keterangan serta uraian tersebut di atas, maka Para Pembanding dahulu Para Penggugat memohon agar kiranya Yang Mulia Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Ambon Cq. Melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk mengabulkan perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Ambon, atau sebagaimana Putusan dalam Perkara No.74/Pdt.G/2018/PN.Amb tertanggal 14 Oktober 2019;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi dari Terbanding dahulu TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan EKSEPSI dari Terbanding dahulu TERGUGAT tersebut sebagai suatu eksepsi yang tidak beralasan dan berdasarkan hukum ;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT telah memenuhi syarat formil oleh karena itu gugatan tidak dikualifikasikan mengandung cacat formil ;
4. Memerintahkan Kepada Pengadilan Negeri Kls I A Ambon untuk melanjutkan Pemeriksaannya dalam memeriksa dan mengadili POKOK PERKARA sebagaimana Perkara No.74/Pdt.G/2018/PN.Amb ;
5. Menghukum Terbanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau:

Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Pembanding dahulu Para Penggugat mohon sudilah kiranya perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) .

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding/Para Penggugat tersebut Terbanding I / Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 10 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan banding Pembanding /semula Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan permohonan banding Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan - alasan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/PT AMB



Bahwa terdapat kekeliruan formil dari memori banding Pembanding / semula Para Penggugat, karena dalam memori banding tersebut Pembanding / semula Para Penggugat hanya mengajukan keberatan terhadap putusan terhadap eksepsi saja tidak ada keberatan terhadap putusan pokok perkara, sehingga Pembanding / semula Para Penggugat menafsirkan seolah – oleh putusan Judex Factie tingkat Pertama sebagai putusan sela bukan putusan akhir, dan menuntut agar menyatakan gugatan a quo memenuhi syarat formil dan selanjutnya memerintahkan perkara a quo dapat dilanjutkan pemeriksaannya oleh Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga dengan demikian memori banding tersebut bertentangan dengan kaedah hukum acara yang berlaku sehingga haruslah ditolak ;

Bahwa pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan wanprestasi tidak dapat digabungkan dengan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat dan benar, hal ini didasarkan pada Pendapat Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam buku “ Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik “ dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt1984 tanggal 24 April 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, karena dasar hukum masing – masing berbeda, wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata, sedangkan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dengan demikian putusan Judex Factie Tingkat Pertama haruslah dikuatkan ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa penempatan kios pada Maluku City Mall menggunakan sistem *strata title* atau kios yang dibeli dan dimiliki secara pribadi dan/atau berstatus sewa, sebagai mana diatur dalam Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ;

Bahwa Pembanding / semula Para Tergugat terdata telah menempati Kios C-49 dan C-50 (Penggugat I), Kios C-52 (Penggugat II) dan Kios C53 (Penggugat III) sejak tahun 2013 sampai dengan Desember 2018 (selama 5 tahun 11 bulan), dan Pembanding /Para Tergugat belum pernah melunasi uang muka dan tidak pernah mengangsur harga kios tersebut ;

Bahwa terhadap masalah tersebut Manajemen baru Maluku City Mall telah berupaya mencari jalan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dan untuk itu telah dilakukan pertemuan antaran Manajemen Baru Maluku City



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mall dan Pemandangan / Para Penggugat pada bulan Agustus, Oktober, November tahun 2018 dan Januari serta Februari 2019 dan juga menyampaikan surat kepada Pemandangan / semula Para Penggugat, dimana dalam pertemuan tersebut Pemandangan / semua Para Penggugat mengajukan dua opsi yaitu :

- Melanjutkan jual beli kios dan ;
- Bila diubah dengan sistem sewa maka uang DP yang telah dibayar oleh Pemandangan / semula Para Penggugat diperhitungkan sebagai uang sewa sejak Agustus 2018 bukan Januari 2018 ;

Terbanding tidak dapat menerima usulan tersebut dengan alasan bahwa Pemandangan / semula Para Penggugat telah tidak melakukan kewajiban – kewajibannya sebagai calon pembeli dengan baik, dan karena Manajemen Baru Maluku City Mall sejak tahun 2018 hanya bisa dilakukan dalam bentuk penyewaan, selebihnya diputihkan ;

Bahwa karena tidak tercapai kesepakatan di antara Pemandangan / semula Para Penggugat dengan Terbanding, kemudian Terbanding menggembok kios – kios tersebut di atas setelah sebelumnya memberikan peringatan kepada Pemandangan / semula Para Penggugat, sehingga dengan demikian perbuatan Terbanding / semula Tergugat I tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat / Pemandangan haruslah ditolak ;

Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas maka dengan ini Terbanding / Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Para Pemandangan semula Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Permohonan Banding dari Para Pemandangan semula Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb ;
3. Menghukum Para Pemandangan untuk membayar perkara pada seluruh tingkatan ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Halaman 18 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/PT AMB



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019, memori banding dan kontra memori banding, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan memori banding Pembanding / Para Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding tidak kabur dan tidak ada penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, karena gugatan Para Penggugat / Pembanding didasarkan adanya Perbuatan Melawan Hukum ex Pasal 1365 KUH Perdata, yang dilakukan Tergugat I / Terbanding karena Tergugat I/Terbanding telah secara sepihak mengubah perjanjian jual – beli kios menjadi perjanjian sewa menyewa kios, karena selain posita dan petitum ganti rugi imateriil dan materiil, juga terdapat petitum lain yang tertuang dalam butir 3 hingga 8, 13 sampai dengan 16, yang merupakan petitum pengesahan perjanjian dan pemenuhan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang masih merupakan sanksi terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, sehingga dengan demikian dalam gugatan a quo Para Penggugat / Pembanding telah melakukan penggabungan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, dan bila Pembanding /Para Penggugat konsisten dengan gugatannya, maka seharusnya Pembanding / Para Penggugat hanya meminta agar Tergugat I / Terbanding I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pembanding / Para Penggugat dan menghukum Tergugat I / Pembanding I untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil saja ;
- Bahwa apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat eksepsi Tergugat / Terbanding ditolak, Majelis Hakim Tingkat Banding juga masih tetap dapat memeriksa pokok perkara, karena selain Majelis Hakim Tingkat Banding masih merupakan Judex Factie juga karena proses pemeriksaan sudah selesai hingga pembuktian, namun dapat pula Majelis Hakim Tingkat Banding mengembalikan berkas perkara kepada Pengadilan Tingkat Pertama untuk memeriksa pokok perkara ;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak sependapat dengan Pembanding / Para Penggugat yang menyatakan penggunaan



Yurisprudensi Mahkamah Agung oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam pengambilan putusan bertentangan dengan Pasal 24 Undang - Undang Dasar 1945, yang menyatakan “ Kekuasaan Kehakiman dijalankan secara merdeka dalam menyelenggarakan Peradilan Yang adil “ karena Yurisprudensi merupakan salah satu sumber hukum, dan justru dalam Pasal 24 ayat (2) Undang - Undang Dasar 1945 dinyatakan “ Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung ... dst “ dan selaku Kekuasaan Kehakiman Tertinggi Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya dapat melakukan perubahan hukum yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman ataupun mengisi kekosongan hukum ;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak sependapat dengan kontra memori Terbanding / Tergugat I khusus terhadap Pokok Perkara, karena dengan telah diterimanya eksepsi Para Penggugat / Pembanding maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, hal ini dikarenakan pokok perkara akan diperiksa bila formalitas gugatannya telah sempurna dan bila formalitas gugatannya belum sempurna gugatan pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, dan oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74 /Pdt.G/2019/PN Amb, tanggal 14 Oktober 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan, namun terlepas dari pada hal tersebut di atas Pengadilan Tingkat Pertama belum memutus Permohonan Provisi Para Penggugat / Pembanding yang terdiri dari :

1. Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan upaya lain termasuk jual terhadap Kios Milik Para Penggugat yakni C49, C50, dan B52 sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Mohon agar selama perkara ini berjalan, ditetapkan bahwa Para Penggugat berhak untuk menguasai dan berjualan sementara pada Kios C49,dan C50 milik La Juma (Penggugat I), B52 milik Andi Indah Kurniawati (Penggugat II) dan Kios C53 milik Andi Ayu Wulandari (Penggugat III) sampai gugatan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan / permohonan provisi adalah permohonan atau tuntutan untuk dilakukan tindakan sementara



bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, putusan provisi bersifat serta merta, dan berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 (1) R.Bg., jo PERMA Nomor 3 Tahun 2000, syarat – syarat untuk menjatuhkan putusan serta merta adalah :

1. Didasarkan adanya alat bukti surat autentik atau surat dibawah tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya ;
2. Jika ada putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan ;
3. Terhadap perselisihan tentang besit ;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Para Penggugat / Pembanding tidak dapat memberikan bukti awal terhadap syarat – syarat di atas, sehingga oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai amar putusannya sehingga amar selengkapnya seperti tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding / Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal dari Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura /RBg.*) S.1927-227 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Pembanding ;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 74/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 14 Oktober 2019, yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai amar putusannya sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat / Pembanding ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senin tanggal 10 Januari 2020 oleh kami Dr. H. Zainuddin, S.H.,M.Hum., Ketua Tinggi Pengadilan Tinggi Ambon, selaku Hakim Ketua Majelis, Marudut Bakara, S.H., dan Satriyo Budiyo, S.H.,M.Hum., para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 2/PDT/2020/PT AMB, tanggal 13 Januari 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Peberuari 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Dianita Br. Ginting Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

ttd

1. **Marudut Bakara, S.H.,**

ttd

2. **Satriyo Budiyo, S.H.,M.Hum.,**

KETUA MAJELIS,

ttd

Dr. H. Zainuddin, S.H.,M.Hum.,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

Dianita Br. Ginting

Perincian biaya banding

1. Biaya Materai :Rp 6.000.-
2. Biaya Redaksi :Rp 5.000.-
3. Pemberkasan
:Rp139.000.-.....

Jumlah :Rp150.000.-(seratus
limapuluh ribu rupiah)

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan sesuai aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Ambon,

KEITEL von EMSTER, SH
Nip. 19620202 1986031006

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2020/PT AMB