



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HANDOYO TJONDRO KUSUMO, bertempat tinggal di Hamadi Rawa I No. 40 Hamadi Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotwy Gultom, S.H., M.H., Dkk yang beralamat di Jalan Raya Sentani No. 15, Padang Bulan, Abepura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

ABDUL HALIM, bertempat tinggal di Komplek Ruko PT. Andhika Timur Surya Blok E No.5, Kelurahan Asano, RT.05 / RW.06 Distrik Abepura, Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuliyanto, S.H., M.H., Dkk yang beralamat di Jalan Jeruk Nipis Depan IGD Rumah Sakit-Bhayangkara, Furia, Kotaraja, Kota Jayapura, Papua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2018 Nomor / SK-TIM ADV KKSS/II/2018 selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 25 Januari 2018 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT Handoyo Tjondrokusumo memiliki 89 (delapan puluh sembilan) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Asano, RT.05/ RW.06, Distrik Abepura Kota Jayapura yang masing-masing bidang tanah dimaksud memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT;
2. Bahwa pada bulan September 1993 PENGGUGAT berkeinginan membangun 89 (delapan puluh sembilan) unit ruko di atas bidang tanah bersertifikat dimaksud, masing-masing ruko berukuran panjang \pm 8 Meter dan Lebar \pm 4 Meter dengan tujuan untuk dijual;

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, salah satu dari calon pembeli yang dahulu pernah berencana akan membeli ruko dimaksud pada poin 2 (dua) di atas adalah TERGUGAT;
4. Bawah, unit Ruko yang menjadi objek dalam perkara ini terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M² (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik PENGUGAT terletak di Kelurahan Asano RT.05/RW.06 Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Adat (sekarang rumah penduduk);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan GS No.2428/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2430/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
5. Bahwa pada tanggal 17 bulan Maret tahun 1995 TERGUGAT menyatakan keinginannya kepada PENGUGAT bahwa TERGUGAT berkeinginan membeli salah satu dari unit ruko tersebut pada poin 4 (empat) di atas, yang kemudian disambut baik oleh PENGUGAT dan selanjutnya PENGUGAT menyampaikan ketentuan serta persyaratan yang terlebih dahulu harus dipenuhi oleh para calon pembeli sebelum proses perikatan jual beli dilakukan dan TERGUGAT telah menyetujui dan menyatakan kesanggupannya untuk mengikuti dan memenuhi ketentuan serta persyaratan dimaksud yakni:
 - a. Harga unit ruko yang akan dijual oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT yakni yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Rp. 22.500.000,- (Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
 - b. Bahwa TERGUGAT sebagai calon pembeli berkewajiban menyetorkan uang muka terlebih dahulu kepada PENGUGAT sebagaimana lazimnya yakni minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar $\text{Rp.}22.500.000,- \times 30\% = \text{Rp. } 6.750.000,-$ (Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) kepada PENGUGAT dan sisa pembayarannya 70% (tujuh puluh persen) atau sebesar Rp.15.750.000,- (Lima Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) akan diangsur kemudian;
 - c. Bahwa apabila uang muka sebesar 30% (tiga puluh persen) tidak dapat dipenuhi oleh Calon Pembeli yakni TERGUGAT maka rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGUGAT tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka selanjutnya PENGUGAT selaku calon penjual akan mengembalikan apabila ada panjar uang muka yang terlanjur penyetorannya dicicil oleh calon pembeli yakni

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

TERGUGAT dan calon pembeli yakni TERGUGAT Tidak Berhak menuntut bunga atas uang panjar dimaksud;

6. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT telah menyetor panjar uang muka kepada PENGGUGAT yakni :

- Tanggal 17 Maret 1995 sebesar Rp. 4. 500.000,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 17 Maret 1995;
- Tanggal 31 Agustus 1995 sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 31 Agustus 1995;

Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan oleh TERGUGAT adalah baru sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan untuk selanjutnya TERGUGAT tidak pernah melanjutkan pembayaran panjar uang muka ataupun cicilan lanjutan untuk mencapai minimal 30 % (tiga puluh persen) dari pada uang muka atas harga unit ruko dimaksud hingga sampai pada batas waktu yang telah ditentukan;

7. Bahwa dengan tidak terpenuhinya pembayaran uang muka minimal sebesar 30 % yakni Rp. 6.750.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) oleh TERGUGAT sebagaimana persyaratan yang sebelumnya telah disetujui oleh TERGUGAT maka rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya;

8. Bahwa oleh karena rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka dengan demikian PENGGUGAT akan mengembalikan seluruh panjar uang muka yang telah disetorkan oleh TERUGAT yakni sebesar Rp.5.000.000,-(Lima Juta Rupiah);

9. Bahwa oleh karena rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka PENGGUGAT telah beritikad baik dengan bermaksud mengembalikan panjar uang muka sebesar Rp.5.000.000,-(Lima Juta Rupiah) kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak mau menerimanya;

10. Bahwa sejak tahun 1995 sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura TERGUGAT masih menguasai dan menggunakan ruko tersebut;

11. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang menguasai dan menempati ruko yang menjadi objek dalam perkara ini dengan tanpa hak, PENGGUGAT telah berulang kali melakukan pendekatan terhadap PENGGUGAT agar mengosongkan dan mengembalikan ruko tersebut kepada PENGGUGAT

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

namun TERGUGAT tidak menghiraukannya, dan karena TERGUGAT tidak menghiraukannya PENGGUGAT pernah melaporkannya ke pihak Kepolisian Sektor Abepura, dan pihak Kepolisian berusaha untuk mendamaikan namun TERGUGAT tetap tidak mau mengosongkan dan atau mengembalikan ruko tersebut kepada PENGGUGAT;

12. Bahwa kemudian PENGGUGAT juga telah memberikan Somasi tertanggal 10 April 2017 Kepada TERGUGAT serta mengadakan perundingan dan memberikan penawaran kepada TERGUGAT bahkan nilainya diatas daripada nilai panjar uang muka yang seharusnya PENGGUGAT kembalikan, namun TERGUGAT menolaknya dan tetap tidak mau mengosongkan dan atau mengembalikan ruko tersebut kepada PENGGUGAT;
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang dengan tanpa hak menempati dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) di atas dengan tanpa hak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT;
14. Bahwa karena TERGUGAT tetap menempati dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) di atas, mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar, karena PENGGUGAT tidak bisa menggunakan Ruko dimaksud dan juga mengakibatkan PENGGUGAT tidak bisa menata ulang pembangunan disekitar ruko tersebut;
15. Bahwa apabila PENGGUGAT menyewakan ruko tersebut akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulan;
16. Bahwa TERGUGAT telah menempati dan menguasai dengan tanpa hak unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) di atas adalah sejak tahun 1995 sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura yang mana PENGGUGAT sama sekali tidak pernah membayar sewa kepada PENGGUGAT;
17. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang menguasai dengan tanpa hak yakni dengan cara menempati ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam

Halaman 4 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT yakni kerugian moril maupun materil dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Moril, bahwa TERGUGAT telah menguasai objek sengketa sejak tahun 1995, sementara PENGUGAT sejak tahun 2000 berkeinginan untuk menata ulang lokasi objek sengketa, namun terhalang karena TERGUGAT tetap menguasai ruko tersebut. Hal ini menjadi beban pikiran bagi PENGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan lokasi tersebut hingga saat ini. Berdasarkan hal-hal tersebut PENGUGAT mengalami kerugian moril yang besar dan kalau di nilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah).

b. Kerugian Materil :

- PENGUGAT dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa PENGACARA sebagai Kuasa Hukumnya dan telah membayar uang jasanya sebagai PENGACARA dan Konsultan Hukumnya dengan nilai kontraknya Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa apabila PENGUGAT menyewakan ruko dimaksud pada poin 4 (empat) diatas sejak tahun 1995 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima PENGUGAT adalah Rp. 528.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah);
- Maka Jumlah total kerugian yang di alami PENGUGAT adalah Rp.10.778.000.000,- (Sepuluh Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);

18. Bahwa oleh karena TERGUGAT menguasai dan menempati dengan tanpa hak terhadap unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini walaupun ternyata rencana proses jual beli antara TERGUGAT dengan PENGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak pernah dilaksanakan karena telah batal dengan sendirinya, maka sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT menguasai dan menempati ruko yang menjadi objek dalam perkara ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT;

19. Bahwa berdasarkan bukti-bukti hukum yang otentik dan fakta-fakta hukum yang akurat sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat jelas bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sah milik PENGUGAT menurut hukum dan TERGUGAT samasekali tidak memiliki hak atas objek perkara;

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas dan oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan TERGUGAT serta pihak-pihak lain yang diberi hak oleh TERGUGAT agar secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 Luas 35 M2 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong seperti semula;
21. Bahwa, oleh karena akibat dari tindakan TERGUGAT yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka mohon kepada Majelis Hakim menghukum TERGUGAT membayar semua kerugian yang di alami oleh PENGGUGAT baik kerugian moril maupun kerugian materil sebagaimana tercantum pada poin 17 (tujuh belas) di atas;
22. Bahwa untuk mencegah dan menghindari TERGUGAT mengalihkan hak kepemilikan dan atau menjual unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini kepada orang lain, menghibahkan ataupun mempertanggungkannya serta untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT dan agar dapat dilaksanakan putusan pengadilan untuk perkara ini kemudian hari, mohon Majelis Hakim menjatuhkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap unit ruko yang menjadi objek perkara ini;
23. Bahwa saat ini TERGUGAT menguasai dengan cara menempati unit ruko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan di khawatirkan TERGUGAT semakin jauh merubah unit ruko objek perkara ini, dan juga untuk dapat dilaksanakannya putusan pengadilan untuk perkara ini di kemudian hari, maka untuk menghentikan semua aktifitas yang di lakukan di dalam dan atau terhadap unit ruko yang menjadi obek dalam perkara ini maka PENGGUGAT mohon Majelis Hakim menjatuhkan dan atau menetapkan PROVISI terhadap unit ruko yang menjadi objek dalam perkara ini;
24. Bahwa untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT dan untuk memaksa TERGUGAT melaksanakan putusan perkara ini, mohon Majelis Hakim menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai dan atau terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini;
25. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dengan dasar bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka

Halaman 6 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*Unit Voerbaar Bij Vooraad*);

26. Bahwa karena PENGUGAT adalah PENGUGAT yang benar dan Gugatan ini didasari atas bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sudah sepatutnya seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada TERGUGAT;

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO Luas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya yang menjadi obyek dalam perkara ini yang terletak di Kelurahan Asano RT.05/ RW.06 Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Adat (sekarang rumah penduduk);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan GS No.2428/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2430/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;Adalah sah Milik PENGUGAT;
3. Menyatakan bahwa rencana proses jual beli antara TERGUGAT dengan PENGUGAT terhadap unit ruko dimaksud adalah sebuah kesepakatan yang tidak sempurna sehingga tidak dapat dilaksanakan dan telah batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya hal yang dipersyaratkan untuk dapat melakukan rencana proses jual beli ruko yakni pembayaran uang muka minimal 30% dari harga unit ruko;
4. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT masuk dan menguasai unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M2 (Tiga Puluh Lima Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik PENGUGAT yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum TERGUGAT membayar semua kerugian yang di alami PENGUGAT akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

TERGUGAT yang menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 sebagaimana diuraikan di atas, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian Moril, bahwa TERGUGAT telah menguasai objek sengketa sejak tahun 1995, sementara PENGGUGAT sejak tahun 2000 berkeinginan untuk menata ulang lokasi objek sengketa, namun terhalang karena TERGUGAT tatap menguasai ruko tersebut. Hal ini menjadi beban pikiran bagi PENGGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan lokasi tersebut hingga saat ini. Berdasarkan hal-hal tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian moril yang sangat besar dan kalau dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,-(Sepuluh Milyard Rupiah);
- b. Kerugian Materil:
 - PENGGUGAT dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa PENGACARA sebagai Kuasa Hukumnya dan telah membayar uang jasanya sebagai PENGACARA dan Konsultan Hukumnya dengan nilai kontraknya Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Bahwa apabila PENGGUGAT menyewakan ruko dimaksud pada poin 4 (empat) diatas sejak tahun 1995 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima PENGGUGAT adalah Rp.528.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah);
 - Maka Jumlah total kerugian yang di alami PENGGUGAT adalah Rp.10.778.000.000,- (Sepuluh Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yakni pada tanggal 17 Maret tahun 1995 dan tanggal 31 Agustus tahun 1995 dengan total sebesar Rp.5.000.000,-(Lima Juta Rupiah) tanpa dihitung bunga sesuai ketentuan serta persyaratan yang terlebih dahulu harus dipenuhi oleh para calon pembeli sebelum proses perikatan jual beli dilakukan yang sebelumnya telah disetujui oleh TERGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan mengembalikan unit ruko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong seperti semula;

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dijatuhkan terhadap Objek Sengketa dalam perkara ini sah dan berharga;
9. Menyatakan PROVISI yang ditetapkan dalam perkara ini sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terbit dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari apabila terlambat melaksanakan isi putusan;
12. Menghukum TERGUGAT membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat memiliki pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Kuasa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Gafur Bungin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Februari 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, Tergugat mengajukan jawaban, sebagai berikut:

A. DALAMEKSEPSI

Bahwa secara tegas Tergugat, menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat;

I. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa)

Bahwa diajukan Eksepsi Daluarsa oleh Tergugat dalam Perkara ini, sehubungan dengan Gugatan Penggugat yang telah mendalilkan bahwa Penggugat telah memiliki sejak tanah pada tahun 1993 dan akan membangun ruko, dan gugatan oleh Penggugat diajukan pada tahun 2018, sehingga jika diperhitungkan dari kepemilikan tanah sampai dengan pengajuan gugatan telah mencapai waktu 23 Tahun;

Bahwa Eksepsi daluarsa ini diajukan atas dasar tanah yang dibiarkan dan tidak dikuasai serta tidak dimanfaatkan oleh Penggugat selama kurun waktu 23 (dua puluh tiga) dan atas proses jual beli dan Penggugasaan oleh Tergugat tidak dipermasalahkan oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Bahwa Hukum adat juga mengenal lewat waktu (daluarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak, KUH Perdata menentukan batas waktu secara tegas yakni selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 1963, dalam hukum adat mengenal lembaga yang disebut *Rechtsverwerking* atau pelepasan hak, karena dengan lewatnya waktu tertentu. Lembaga Daluarsa maupun *Rechtsverwerking* berpijak pada asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*), dalam hukum adat lamanya waktu tersebut ditentukan berdasarkan waktu perolehan haknya berdasarkan kasusuistik yakni 15 tahun, 18 Tahun dan 20 Tahun sebagaimana terbukti dalam berbagai Yurisprudensi RV, atau HR maupun MA, antara lain sebagai berikut :

- Apabila antara Perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik, Putusan MA. No. 499 K/Sip/1970 (4 Februari 1970);
- Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan sedang pihaak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum, Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241;
- Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum, Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T. 154, hal. 269.
- Dengan selama 24 Tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, Penggugat yang kemudian mengajukan gugatan dianggap telah melepaskan haknya, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, tanggal 24 November 1952;
- Bahwa sekalipun penghibaan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa ijin Penggugat, namun karena ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap Penggugat dianggap membenarkan keadaan tersebut, Putusan MA No. 695 K/Sip/1973, tanggal 21 Januari 1974;
- Bahwa dengan telah membiarkan berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat/Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa. Putusan MA. No. 295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975;

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

- Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 Tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*), Putusan MA. No.329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958;

Bahwa dengan Penggugat tidak pernah mempermasalahkan atas tanah yang disengketakan oleh Penggugat selama 23(dua puluh tiga) tahun maka Penggugat dianggap telah melepaskan haknya, dan pengajuan gugatan oleh Penggugat telah daluarsa, dengan Penggugat telah melepaskan haknya dan gugatan telah diajukan lewat waktu, maka adalah sah dan berdasar hukum atas gugatan Penggugat untuk dinyatakan di tolak;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, adalah sah dan berdasar hukum terhadap gugatan Penggugat dinyatakan telah daluarsa, yang berakibat gugatan Penggugat dinyatakan di tolak;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa mendasari pada gugatan Penggugat telah mendalilkan dan mengakui bahwa adanya perkara ini karena adanya jual beli tanah, dan fakta jualbeli tanah ini dilakukan dengan menggunakan jasa debitur yakni Bank Tabungan Negara;

Bahwa dengan tidak menggugat bank tabungan Negara dalam perkara ini maka perkara ini tidak dapat diselesai dengan menyeluruh, karena pihak dalam perjanjian jual beli tersebut adalah Pihak Bank Tabungan Negara dan Tergugat dan bukannya Penggugat;

Sehingga dengan gugatan Penggugat tidak juga menarik dan menggugat pihak bank Tabungan Negara maka gugatan penggugat menjadi kurang pihak;

III. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*).

Adapun alasan dan dasar yuridis diajukan eksepsi ini karena gugatan Penggugat tidak cermat, tidak teliti dan atau tidak jelas (Kabur) sehingga menjadikan gugatan Penggugat (*obscuur libel*), hal mana didasari pada :

- a. Bahwa Dalam Dalil Gugatan Penggugat telah mendalilkan adanya suatu perjanjian akan tetapi dalam gugatan adalah gugatan Perbuatan melawan Hukum;

Bahwa mendasari pada gugatan Penggugat adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat timbul dari suatu Perjanjian Jual Beli, sehingga seharusnya gugatan yang diajukan adalah gugatan Wanprestasi dan bukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena menurut hukum antara wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum diatur dengan dasar hukum yang berbeda, oleh karenanya menjadikan gugatan Penggugat tidak

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

jelas dan kabur, maka sudah sepantasnya menyatakan gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima karena cacat formil;

b. Tuntutan kerugian yang diajukan oleh Penggugat tidak diperinci secara jelas.

Bahwa berdasarkan gugatan *a quo* Penggugat telah mengajukan tuntutan ganti rugi;

Bahwa merujuk pada gugatan para Penggugat tidak dirumuskan secara kongret (tegas) dan tidak pula dirinci atas tuntutan kerugian yang diajukan oleh para Penggugat secara jelas dan nyata dan diajukan tanpa mendasari pijakan hukum yang jelas, maka sudah sepantasnya untuk di tolak, sehingga berakibat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Reg. No.: 492 K/Sip/1970 ttgl. 16 Desember 1970, diputuskan bahwa :

"Karena tidak dirumuskan secara kongret (tegas) akan ganti rugi yang di tuntut lagi pula tidak di perinci kerugian-kerugian apa saja";

Gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang di tuntut kurang jelas;

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kabur dan atau tidak jelas (kabur), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan *a quo* atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali yang secara jelas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat.

Bahwa untuk itu dimohonkan pada Majelis Hakim terhadap keseluruhan dari Materi Eksepsi mohon dianggap terulang kembali pada Jawaban dalam Pokok perkara ini dan merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan;

Adapun alasan sebagai bentuk jawaban Tergugat yang merupakan keberatan dan bantahan atas dalil-dalil gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terhadap Posita Gugatan Penggugat yaitu npoint 1 sampai 6, dengan sangat tegas Tergugat menyatakan menolaknya dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adakah dalam suatu perjanjian jual beli dengan pihak Bank Tabungan Negara;

Bahwa sampai dengan jawaban ini diajukan belum adanya pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut, sehingga masih mengikat antara Penjual dan Pembeli (Bank Tabungan Negara dengan Tergugat);

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Bahwa selain itu Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena Tergugat sudah beberapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat untuk menyampaikan maksud melakukan pembayaran akan tetapi jawaban dari Penggugat adalah menunggu perjanjian selesai dengan pihak Bank;

Bahwa oleh karenanya dalil-dalil gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak didasari pada pijakan hukum yang jelas dan hanyalah mengada-ada;

2. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat point 11 sampai 20 bahwa setelah kesepakatan dan perjanjian tersebut maka telah terjadi transaksi yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena TERGUGAT Telah membayar dan bisa menempati tempat ruko tersebut sesuai kesepakatan dan perjanjian hanya PENGGUGAT lah yang tidak mau mengambil pembayaran selanjutnya dari TERGUGAT;

3. Bahwa jawaban atas posita gugatan poin 21 sampai dengan poin 26, bahwa atas dalil gugatan tersebut dengan sangat tegas Tergugat menyatakan menolaknya dikarenakan tidak ada suatu perbuatan dari Tergugat yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan lagi pula tuntutan yang diajukan oleh Penggugat yakni, tuntutan kerugian, biaya pengacara, provisi, sita jaminan dan bij voorad sangatlah tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum maka sudah sepantasnya untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas maka Tergugat, mohon dengan hormat kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yuridis yang terurai diatas sebagai hukum dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

A. DALAMEKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan perkara *a quo*.

B. DALAM PROVISI.

Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat dan Menolak permohonan upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak seluruh tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat karena tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum.
3. Menyatakan gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

4. Menyatakan Menolak Permohonan Sita Jaminan dari Penggugat karena tidak berdasar.
5. Menyatakan Menolak Permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bji Voorraad), karena dengan Tergugat telah melaksanakan pembayaran maka putusan telah selesai dilaksanakan.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sehubungan dengan perkara *a quo*.

atau

apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi, selama persidangan berlangsung tidak dilakukan oleh Majelis Hakim, maka tuntutan Provisi ini dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pada angka I Tergugat mendalilkan bahwa sehubungan dengan gugatan Penggugat yang telah mendalilkan bahwa Penggugat telah memiliki sejak tanah pada tahun 1993 dan akan membangun ruko, dan gugatan oleh Penggugat diajukan pada tahun 2018, sehingga jika diperhitungkan dari kepemilikan tanah sampai dengan pengajuan gugatan telah mencapai waktu 23(dua puluh tiga) tahun, bahwa eksepsi daluarsa ini diajukan atas dasar tanah yang dibiarkan dan tidak dikuasai serta tidak dimanfaatkan oleh Penggugat selama kurun waktu 23(dua puluh tiga) tahun;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana di atas Penggugat dalam repliknya pada halaman 2 angka 1.2, mendalilkan bahwa eksepsi daluarsa atas dasar tanah yang dibiarkan dan tidak dimanfaatkan yang didalilkan oleh Tergugat adalah dalil yang keliru, sebab unit ruko objek perkara yang dengan tanpa

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

hak telah dikuasai oleh Tergugat tersebut adalah bangunan yang dibangun oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai dalil jawaban Tergugat sebagaimana di atas Majelis Hakim mempertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA disebutkan bahwa "hak milik hapus bila tanahnya jatuh kenegara karena diterlantarkan. lebih lanjut lagi dijelaskan dalam Pasal 2 PP No.11 Tahun 2010, disebutkan bahwa suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut: 1. Tanah tersebut sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan atau dasar penguasaan atas tanah, 2. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi objek gugatan bukanlah mengenai masalah kepemilikan tanah, tetapi mengenai masalah ruko yang menurut Penggugat telah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum selama kurang lebih 23 (dua puluh tiga) tahun dan menurut Majelis Hakim bahwa tanah tersebut bukanlah tanah terlantar sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat karena pada saat dilakukan pemeriksaan setempat senyatanya di atas tanah tersebut telah dibangun beberapa unit ruko yang menjadi objek perkara saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di atas maka eksepsi Tergugat pada angka romawi I ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka romawi II (dua) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan kurang pihak, bahwa mendasari pada gugatan Penggugat telah mendalilkan dan mengakui bahwa adanya perkara ini karena adanya jual beli tanah, dan fakta jual beli tanah ini dilakukan dengan menggunakan jasa debitur yakni Bank Tabungan Negara, dengan tidak menggugat Bank Tabungan Negara dalam perkara ini maka perkara ini tidak dapat diselesaikan dengan menyeluruh;

Menimbang, bahwa mengenai dalil dalam eksepsi Tergugat sebagaimana diatas dalam repliknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah salah dan keliru didalam memahami isi gugatan Penggugat, sebab Penggugat tidak pernah mendalilkan terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek perkara, apalagi melibatkan pihak Bank sebagai debitur;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat tersebut di atas menurut pendapat Majelis Hakim, mengenai gugatan Penggugat mengandung *plurium litis consortium* karena ada pihak lain yang seharusnya ditarik Penggugat

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat yaitu Bank Tabungan Negara tetapi tidak ikut ditarik Penggugat sebagai Tergugat, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat tersebut tidaklah mengandung *plurium litis consortium* karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah mengenai ruko yang menurut Penggugat telah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum dan berdasarkan gugatan Penggugat dimana dalam gugatan tersebut tidak ada menyebutkan keterkaitan antara Penggugat, Tergugat dengan BTN(Bank Tabungan Negara);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas eksepsi pada angka romawi II Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada angka romawi III yang pada pokoknya bahwa gugatan kabur, dengan alasan dan dasar yuridis diajukan eksepsi ini karena gugatan Penggugat tidak cermat, tidak teliti dan atau tidak jelas (kabur) sehingga menjadikan gugatan Penggugat (*obscur libel*), hal mana didasari pada dalil gugatan Penggugat telah mendalilkan adanya suatu perjanjian akan tetapi dalam gugatan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat sebagaimana di atas apakah telah terjadi suatu perjanjian ataukah tidak antara Penggugat dengan Tergugat akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas eksepsi pada angka romawi III Tergugat ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai:

- Bahwa, objek sengketa berupa ruko terletak di Kelurahan Asano RT.01/ RW.04, Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Handoyo, sebelah timur berbatasan dengan jalan lingkungan, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Handoyo, sebelah barat berbatasan dengan tanah Mesjid;
- Bahwa, Tergugat baru membayar DP ruko yang menjadi objek sengketa tersebut yakni sejumlah Rp. 4.500.000,00(empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 17 Maret 1995 dan sejumlah Rp.500.000,00(lima ratus ribu rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 31 Agustus 1995, sehingga secara keseluruhan Tergugat baru membayar sejumlah Rp.5.000.000,00(lima juta rupiah);

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah rencana proses jual beli antara calon pembeli yakni Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka Penggugat telah beritikad baik dengan bermaksud mengembalikan panjar uang muka sebesar Rp.5.000.000,00(lima juta rupiah) kepada Tergugat, namun Tergugat tidak mau menerimanya dan sejak tahun 1995 sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Tergugat masih menguasai dan menggunakan ruko tersebut, atas tindakan Tergugat yang menguasai dan menempati ruko yang menjadi objek dalam perkara ini dengan tanpa hak, Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan agar mengosongkan dan mengembalikan ruko tersebut kepada Penggugat namun Tergugat tidak menghiraukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal yang menjadi pokok sengketa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *aquo* adalah posita angka 18(delapan belas) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa oleh karena Tergugat menguasai dan menempati dengan tanpa hak terhadap unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini walaupun ternyata rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud tidak pernah dilaksanakan karena telah batal dengan sendirinya, maka sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai dan menempati ruko yang menjadi objek dalam perkara ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dalil Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam jawabannya bagian pokok perkara pada angka 1(satu) paragraf 2(dua) dan 3(tiga) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa sampai dengan jawaban ini diajukan belum adanya pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut, sehingga masih mengikat antara penjual dan pembeli (Bank Tabungan Negara dengan Tergugat), selain itu Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena Tergugat sudah berapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat untuk menyampaikan maksud untuk melakukan pembayaran akan tetapi jawaban dari Penggugat adalah menunggu perjanjian selesai dengan pihak Bank;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1.H.Rustam, 2.M.Idrus;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1 fotokopi yang sesuai aslinya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 830 atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo;

Menimbang, bahwa bukti P-2 fotokopi yang sesuai aslinya berupa daftar rekap nama-nama penyewa beserta kuitansi pembayaran uang sewa bulan Agustus 1999 sampai dengan tahun 2009 terhadap ruko-ruko di blok B, blok C, dan di blok D Kompleks Ruko Abe Indah PT. Andhika Timur Surya Jalan Baru-Melati Abepura, Kelurahan Yobe RT.01 RW.04 Distrik Abepura Kota Jayapura;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi-saksi Penggugat yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa saksi H.Rustam pada pokoknya menerangkan bahwa "saksi ikut membangun ruko yang letaknya di Pasar Lama tahun 1998, pekerjaan saksi sebagai tukang, bahwa pemilik ruko yang saksi bangun saksi dengar milik Pak Handoyo, bahwa saksi hanya bekerja sampai 2 (dua) bulan bangunan ruko yang saksi bangun selama 2 (dua) bulan sekitar 30% (tiga puluh persen) dan bangunannya belum diatap dan ruko tersebut hanya 1 (satu) lantai dan 12 (dua belas) petak, saksi tahu kalau bangunan ruko tersebut milik Penggugat dari bos saksi, Pak Alwi;

Menimbang, bahwa saksi M.Idrus yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena masalah ruko yang dibangun di bawah tahun 2000 (dua ribu) dan setahu saksi ruko yang dibangun 60 (enam puluh) petak, dan menurut saksi ruko tersebut dibangun setahu saksi rencananya mau dijual, saksi pernah melihat atau ke lokasi ruko tersebut dan ruko tersebut belum terjual dan saat ini yang menempati ruko tersebut ditempati oleh Tergugat. Dan Tergugat bisa menempati salah satu ruko tersebut karena Tergugat ada membayar uang muka, dan menurut saksi ruko tersebut dijual dengan harga Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sampai Rp.28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per unit, bahwa menurut saksi, Tergugat membeli ruko yang saat ini ditempatinya dengan melakukan pembayaran secara mencicil karena pembelian ruko dapat dilakukan dengan pembayaran secara cash atau bisa juga dengan cara kredit. Kalau secara kredit harus menyetero uang muka sejumlah 30% (tiga puluh persen) dari harga, saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah melunasi pembelian ruko tersebut, yang saksi tahu Tergugat pernah menyerahkan uang muka untuk pembelian ruko tersebut tapi belum sampai 30% (tiga puluh persen), bahwa saksi tahu kalau Tergugat ada menyerahkan uang muka untuk melakukan pembelian ruko tersebut, karena saksi yang diperintahkan oleh Penggugat untuk menerima uang muka dari

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

setiap pembelian ruko. Yang kemudian saksi setor ke Penggugat (Handoyo) selaku pemilik, bahwa saksi menerima uang muka dari Tergugat tahun 2000 dan menurut saksi sebelum tahun 2000, saksi ada menerima pembayaran lebih dari satu kali tapi belum sampai 30% (tiga puluh persen), bahwa menurut saksi Tergugat membayar 2(dua) kali, yang masing-masing sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan setelah Tergugat membayar uang muka, saksi langsung menyerahkan kunci kepada Tergugat dan saat saksi menyerahkan kunci kepada Tergugat, Penggugat tidak tahu, setelah Tergugat membayar uang muka baru saksi menjelaskan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T-1 sampai dengan T-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1. H.Bustam dan, 2.H.Halike ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti T-1 fotokopi yang sesuai aslinya berupa kuitansi pembayaran lunas uang muka Ruko di Blok E Nomor 5 sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 17 Maret 1995 dari M. Idrus kepada Abdul Halim tangga, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa bukti T-2 fotokopi yang sesuai aslinya berupa kuitansi pembayaran panjar Ruko di Blok E Nomor 5 sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tanggal 31 Agustus 1995 dari M. Idrus kepada Abdul Halim;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi-saksi Tergugat pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa saksi H.Bustam yang pada pokoknya menerangkan bahwa "saksi dihadirkan dalam persidangan karena masalah ruko milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat yang letaknya di Jalan Baru Kompleks Abe Indah, bahwa saksi tidak tahu luas dari ruko tersebut sedangkan batas-batas dari tanah yang diatasnya ada bangunan ruko sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Handoyo, sebelah timur berbatasan dengan jalan raya sebelah selatan berbatasan dengan apa saksi lupa, sebelah barat berbatasan dengan Mesjid, bahwa Tergugat bisa tinggal di ruko milik Penggugat setahu saksi Tergugat beli salah satu ruko milik Penggugat, saksi tidak tahu berapa Tergugat membeli ruko tersebut, saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tinggal disitu bahwa saksi tidak tahu apakah ada akta jual beli ruko tersebut antara Penggugat dan Tergugat, bahwa menurut saksi Tergugat membeli ruko tersebut tidak ~~cass~~ belinya sama dengan saksi secara cicil/kredit dengan membayar uang muka terlebih dahulu, bahwa menurut saksi yang saksi dengar Tergugat belum melunasi cicilan ruko yang ditempatinya karena menunggu Penggugat meresmikan ruko tersebut;

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa saksi H.Halike yang pada pokoknya menerangkan bahwa “saksi dihadirkan dalam persidangan karena ruko milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat yang letaknya di Jalan Baru Kompleks Abe Indah, bahwa Tergugat bisa tinggal diruko tersebut karena Tergugat membeli ruko tersebut dari Penggugat melalui saudara Idrus, bahwa Tergugat tinggal diruko tersebut sejak tahun 1995 bahwa menurut saksi pemilik dan yang membangun ruko tersebut adalah Penggugat dan menurut saksi Penggugat tidak pernah datang menagih untuk pembayaran ruko yang Tergugat tempati, yang datang adalah saudara Idrus, bahwa saksi tidak tahu saat Tergugat membayar uang muka dan menurut saksi Tergugat belum melunasi ruko yang ditempatinya tersebut karena menunggu Penggugat meresmikan ruko tersebut, setelah IMB nya keluar;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa perlu terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai inti pokok dari dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan pada posita angka 7(tujuh) bahwa dengan tidak terpenuhinya pembayaran uang muka minimal sebesar 30 % yakni Rp.6.750.000,(enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) oleh Tergugat sebagaimana persyaratan yang sebelumnya telah disetujui oleh Tergugat maka rencana proses jual beli antara calon pembeli yakni Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan inti pokok gugatan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai apakah antara Penggugat dengan Tergugat ada perjanjian jual beli ruko yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedang pihak lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli properti baik tanah, rumah, rumah susun atau bangunan gedung dilakukan melalui akta jual beli. Pada prinsipnya perjanjian jual beli properti hanya dapat dilakukan apabila properti sudah selesai dibangun serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa peralihan hak milik tanah dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 huruf a UUPA yang menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa letak objek sengketa berupa ruko terletak di Kelurahan Asano RT.01/ RW.04, Distrik Abepura Kota Jayapura yang bersesuaian dengan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 830 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jayapura atas nama Drs.L.B.Siagian yang pada pokoknya menerangkan bahwa di Propinsi Irian Jaya (sekarang Papua), Kotamadya Jayapura, Kecamatan Abepura, Kelurahan Ansano atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo, hak milik No.830, sebidang tanah terletak dalam Provinsi Irian Jaya, Kotamadya Jayapura, Kecamatan Abepura, Kelurahan Asano, keadaan tanah sebidang tanah pekarangan yang sudah ada bangunan permanen. Dimana pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 30 April 2018 pukul 10.00 Wit, dimana batas-batas objek sengketa berupa tanah yang diatasnya ada bangunan ruko dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Handoyo, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan lingkungan, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Handoyo dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Masjid;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dimana Tergugat tidak mempunyai bukti tentang adanya perjanjian jual beli ruko antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dalam jawabannya hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat atas nama M.idrus yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena masalah ruko yang dibangun di bawah tahun 2000(dua ribu) dan setahu saksi ruko yang dibangun 60(enam puluh) petak, dan menurut saksi ruko tersebut dibangun setahu saksi rencananya mau dijual, dan saat ini yang menempati ruko tersebut ditempati oleh Tergugat. Dan Tergugat bisa menempati salah satu ruko tersebut karena Tergugat ada membayar uang muka, saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah melunasi pembelian ruko tersebut, yang saksi tahu Tergugat pernah menyerahkan uang muka untuk pembelian ruko tersebut tapi belum sampai 30%

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

(tiga puluh persen), bahwa saksi tahu kalau Tergugat ada menyerahkan uang muka untuk melakukan pembelian ruko tersebut, karena saksi yang diperintahkan oleh Penggugat untuk menerima uang muka dari setiap pembelian ruko. Yang kemudian saksi setor ke Penggugat (Handoyo) selaku pemilik, bahwa saksi menerima uang muka dari Tergugat tahun 2000 dan menurut saksi sebelum tahun 2000, saksi ada menerima pembayaran lebih dari satu kali tapi belum sampai 30% (tiga puluh persen), bahwa menurut saksi Tergugat membayar 2(dua) kali, yang masing-masing sejumlah Rp4.500.000,00(empat juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp.500.000,00(lima ratus ribu rupiah), serta berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat atas nama H.Bustam yang pada pokoknya menerangkan bahwa "saksi tidak tahu apakah ada akta jual beli ruko tersebut antara Penggugat dan Tergugat, bahwa menurut saksi Tergugat membeli ruko tersebut tidak cash belinya sama dengan saksi secara cicil/kredit dengan membayar uang muka terlebih dahulu bahwa menurut saksi yang saksi dengar Tergugat belum melunasi cicilan ruko yang ditempatinya dan saksi H.Halike yang pada pokoknya menerangkan bahwa "saksi dihadirkan dalam persidangan karena ruko milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat yang letaknya di Jalan Baru Kompleks Abe Indah, bahwa Tergugat bisa tinggal diruko tersebut karena Tergugat membeli ruko tersebut dari Penggugat melalui saudara Idrus, dan menurut saksi Tergugat belum melunasi ruko yang ditempatinya tersebut karena menunggu Penggugat meresmikan ruko tersebut, setelah IMB nya keluar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat sebagaimana di atas serta keterangan saksi-saksi Tergugat dimana tidak ada satupun yang menerangkan tentang adanya perjanjian jual beli ruko antara Penggugat dengan Tergugat tetapi saksi-saksi Tergugat hanya menerangkan bahwa Tergugat tinggal disitu karena membeli dari Penggugat tetapi belum lunas, namun berdasarkan bukti T-1 fotokopi sesuai aslinya berupa kuitansi tertanggal 17 Maret 1995 yang ditandatangani oleh M.Idrus yang pada pokoknya menerangkan bahwa sudah terima dari Bapak Abdul Halim banyaknya uang Rp.4.500.000,00(empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran lunas uang muka ruko di Blok E.No.5, serta bukti T.2 fotokopi sesuai aslinya berupa kuitansi tertanggal 31 Agustus 1995 yang ditandatangani oleh M.Idrus yang pada pokoknya menerangkan bahwa sudah terima dari Bapak Abdul Halim banyaknya uang Rp.500.000,00(lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran panjar ruko di Blok E.No.5, sehingga secara keseluruhan biaya panjar ruko baru sekitar Rp.5.000.000,00(lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa walaupun keterangan saksi-saksi dari pihak Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat bisa tinggal diruko tersebut karena Tergugat membeli ruko tersebut dari Penggugat

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

melalui saudara Idrus, namun menurut Majelis Hakim bahwa pada faktanya belum terjadi proses jual beli karena uang panjar yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat baru sekitar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) serta tidak adanya AJB (Akta Jual Beli) antara Penggugat dan Tergugat, serta keterangan saksi-saksi Tergugat tersebut bersifat subyektif karena saksi-saksi tersebut juga menjadi Tergugat dalam perkara yang sama dengan Tergugat dalam berkas gugatan yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat dapat membuktikan dalilnya sebagaimana dalam posita angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam hal ini Tergugat telah menyetor panjar uang muka kepada Penggugat yakni :

- Tanggal 17 Maret 1995 sebesar Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 17 Maret 1995;
- Tanggal 31 Agustus 1995 sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan bukti kuitansi tertanggal 31 Agustus 1995;

Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan baru sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan untuk selanjutnya Tergugat tidak pernah melanjutkan pembayaran panjar uang muka ataupun cicilan lanjutan untuk mencapai minimal 30 % (tiga puluh persen) dari pada uang muka atas harga unit ruko dimaksud hingga sampai pada batas waktu yang telah ditentukan, maka rencana proses jual beli antara calon pembeli yakni Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan,

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada posita angka 18 (delapan belas) Penggugat mendalilkan bahwa “perbuatan Tergugat menguasai dan menempati ruko yang menjadi objek dalam perkara ini adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, sebagaimana yang dipertegas dalam Pasal 1366 KUH Perdata yaitu “Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di atas menurut Majelis Hakim bahwa antara Penggugat dengan Tergugat belum melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli, karena Tergugat baru membayar uang panjar pembelian satu unit ruko yang kemudian ruko tersebut ditempati oleh Tergugat sebagaimana keterangan saksi Penggugat atas nama M. Idrus yang

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

menerangkan bahwa menurut saksi Tergugat membayar 2(dua) kali, yang masing-masing sejumlah Rp4.500.000,00(empat juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp.500.000,00(lima ratus ribu rupiah) dan setelah Tergugat membayar uang muka, saksi langsung menyerahkan kunci kepada Tergugat dan saat saksi menyerahkan kunci kepada Tergugat, Penggugat tidak tahu, setelah Tergugat membayar uang muka baru saksi menjelaskan kepada Penggugat, yang dipertegas lagi oleh saksi Penggugat atas nama H.Rustam yang pada pokoknya menerangkan bahwa pemilik ruko yang saksi bangun saksi dengar milik Pak Handoyo saksi tahu kalau bangunan ruko tersebut milik Penggugat dari bos saksi, Pak Alwi, serta keterangan saksi H.Halike yang pada pokoknya menerangkan bahwa “yang saksi dengar belum dilunasi karena menunggu Penggugat meresmikan ruko tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Tergugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat tinggal diruko tersebut sejak tahun 1995 bahwa menurut saksi pemilik dan yang membangun ruko tersebut adalah Penggugat dan menurut saksi, Penggugat tidak pernah datang menagih untuk pembayaran ruko yang Tergugat tempati, yang datang adalah saudara Idrus, dan berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat tersebut senyatanya Tergugat sudah menempati ruko tersebut sejak tahun 1995, sedangkan sampai dengan saat ini belum ada pelunasan dari pihak Tergugat, sehingga dengan demikian bahwa perbuatan Tergugat yang menempati ruko tersebut yang kurang lebih 23(dua puluh tiga) tahun adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas petitum angka 2(dua), 3(tiga) dan 4(empat) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5(lima) yang pada pokoknya “Menghukum Tergugat membayar semua kerugian yang dialami Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 sebagaimana diuraikan di atas, dengan rincian sebagai berikut: Kerugian moril sebesar Rp.10.000.000.000,00(sepuluh milyar rupiah dan kerugian materil sejumlah Rp.778.000.000,00(tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), sehingga total keseluruhan sejumlah Rp. 10.778.000.000,00(sepuluh milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa kerugian moril yang didalilkan oleh Penggugat adalah kerugian yang tidak bisa dinilai dalam jumlah yang pasti, namun dalam perkara *a quo* akan dipertimbangkan apakah ada kerugian moral (immateril) ataukah tidak yang dialami oleh Penggugat;

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas dimana Tergugat tinggal di ruko yang menjadi objek sengketa yang dimulai pada tahun 1995 sampai dengan saat ini, yang awalnya adalah rencana jual beli ruko antara Penggugat dan Tergugat namun kemudian tidak jadi namun demikian ruko tersebut sudah ditempati oleh Tergugat sampai dengan saat ini. Dimana hal tersebut menjadi beban pikiran bagi Penggugat karena tidak bisa memanfaatkan lokasi tersebut hingga saat ini sebagaimana dalam amar gugatan Penggugat, dimana menurut Majelis Hakim bahwa mengenai beban pikiran bagi Penggugat tidak dapat dibuktikan karena Penggugat tidak pernah memberikan peringatan ataupun memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan ruko tersebut kecuali pada saat gugatan mau diajukan kepengadilan. Apalagi dalam hal pengajuan gugatan ganti rugi secara immateril (moral) Mahkamah Agung telah memberikan batasan sebagaimana dalam putusan Peninjauan Kembali MA/RI Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370,1371,1372 KUHP data ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi materil sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena Penggugat memakai jasa pengacara sebagai kuasa hukum hal tersebut tidak bisa dibebankan kepada Tergugat, karena hukum Indonesia belum mengenal pembebanan honor pengacara kepada pihak lawan dan penggunaan jasa pengacara adalah risiko yang harus ditanggung oleh pengguna jasa itu sendiri, apabila tidak mampu pengguna jasa dapat beracara sendiri tanpa didampingi pengacara karena sifatnya tidak wajib;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kerugian sejumlah Rp. 528.000.000,00 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) apabila Penggugat sejak tahun 1995 menyewakan ruko dimaksud sejak tahun 1995 dengan biaya sewa Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), dimana menurut Majelis Hakim bahwa permintaan ganti kerugian materil sebagaimana di atas bukanlah permintaan ganti rugi materil tetapi masuk dalam permintaan ganti rugi imateril. Dan menurut Majelis Hakim bahwa petitum Penggugat sebagaimana di atas adalah petitum yang berlebihan karena pada waktu itu sewa ruko belum sampai dikisaran Rp. 2.000.000,00 (dua juta) perbulan hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-2 sebagaimana pada lampiran bukti P-2 yang berupa kuitansi-kuitansi penyewa rumah Penggugat sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2000 yang kisarannya hanya Rp. 100.000,00 (seratus ribu) sampai dengan Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas petitum angka 5 (lima) Penggugat haruslah ditolak;

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum Penggugat pada angka 6(enam) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa “Menyatakan bahwa Penggugat berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 17 Maret tahun 1995 dan tanggal 31 Agustus tahun 1995 dengan total sebesar Rp.5.000.000,00(lima juta rupiah) tanpa dihitung bunga;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa yang berkepentinganlah (dalam hal ini Tergugat) yang harus meminta kepada Penggugat apakah dana yang telah disetorkan kepada Penggugat sebagai biaya panjar sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) diminta kembali atautkah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas petitum angka 6(enam) ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 7(tujuh) yang pada pokoknya “Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan mengembalikan unit ruko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong seperti semula;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2(dua), 3(tiga) dan 4(empat) Penggugat maka dengan sendirinya petitum angka (7) harus pula dikabulkan dengan perubahan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka (7) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8(delapan) Penggugat yang pada pokoknya “Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dijatuhkan terhadap objek sengketa dalam perkara ini sah dan berharga;

Menimbang, bahwa sepanjang proses persidangan berlangsung Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita jaminan kepada pengadilan cq Majelis Hakim, dan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, sehingga dengan demikian petitum Penggugat angka 8(delapan) harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 9(sembilan) yang pada pokoknya “Menyatakan Provisi yang ditetapkan dalam perkara ini sah dan berharga;

Menimbang, bahwa sepanjang proses persidangan berlangsung Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan putusan provisi terhadap objek sengketa, sehingga dengan demikian petitum Penggugat angka 9(sembilan) harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 10(sepuluh) yang pada pokoknya “Menyatakan putusan dalam perkara ini

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin maupun berdasarkan Pasal 206 dan Pasal 207 RBg, pemenuhan suatu putusan baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun paksa melalui eksekusi, apabila putusan pengadilan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Prinsip ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1043 K/ 1971 tanggal 3 Desember 1974, dikatakan pelaksanaan putusan Hakim, harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap, walaupun salah satu pihak tidak naik banding atau kasasi, akan tetapi apabila salah satu pihak (Tergugat) banding dan kasasi berarti putusan belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata*), oleh karena itu belum dapat dieksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv, terhadap pelaksanaan lebih dahulu putusan, meskipun belum memperoleh kekuatan hukum tetap adalah bersifat eksepsional dan penerapan pasal-pasal dimaksud tidak bersifat generalisasi, tetapi bersifat terbatas berdasarkan syarat-syarat yang sangat khusus. Karakter yang memperbolehkan eksekusi atas putusan yang berisi amar dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, merupakan ciri eksepsional yakni sebagai pengecualian yang sangat terbatas berdasarkan syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Syarat-syarat dimaksud merupakan pembatasan (*restriksi*) kebolehan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Pelanggaran atas batas-batas yang digariskan syarat-syarat itu, mengakibatkan putusan mengandung pelanggaran hukum atau melampaui batas wewenang yang diberikan Undang-Undang kepada Hakim ;

Menimbang, bahwa penerapan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, telah mendatangkan banyak kesulitan yakni satu sisi undang-undang telah memberi wewenang kepada Hakim menjatuhkan putusan seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas, pada sisi lain pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi, sehingga sekiranya putusan tersebut telah dilaksanakan kemudian putusan itu pada tingkat banding atau kasasi dibatalkan, bahkan dibarengi dengan penolakan gugatan Penggugat, berarti para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula (*restored to the original*), lalu siapa yang harus bertanggung jawab apabila putusan telah dilaksanakan terlebih dahulu dan cara pemulihan tersebut kepada keadaan semula ;

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dilihat betapa besar resiko yang harus dihadapi pengadilan atas pengabulan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, maka Majelis Hakim berpendapat untuk memperkecil risiko dimaksud dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka petitum gugatan Penggugat pada angka 10(sepuluh) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 11(sebelas) yang pada pokoknya "Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00(satu juta rupiah) perhari apabila terlambat melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa *dwangsom* berasal dari bahasa Belanda yang berarti uang paksa. Penerapan *dwangsom* (uang paksa) dalam hukum acara perdata berkaitan dengan amar putusan yang mesti dilaksanakan oleh pihak yang kalah dalam sengketa perdata terhadap putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Pasal 606a Rv.menentukan sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Pada hakekatnya hanya bisa dijatuhkan oleh Hakim apabila amar putusan tersebut berhubungan dengan perbuatan tertentu yang hanya bisa dilakukan oleh Tergugat. Tanpa perbuatan Tergugat maka putusan tersebut tidak akan bisa dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas petitum angka 11(sebelas) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan Tergugat berada dipihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Provisi

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

2. Menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 atas nama Handoyo Tjodrokusumo luas 35 M² (tiga puluh lima meter persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya yang menjadi objek dalam perkara ini yang terletak di Kelurahan Asano RT.05/ RW.06 Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah adat (sekarang rumah penduduk);
- Sebelah timur berbatasan dengan GS No.2428/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
- Sebelah barat berbatasan dengan GS No.2430/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud adalah sebuah kesepakatan yang tidak sempurna sehingga tidak dapat dilaksanakan, karena tidak terpenuhinya hal yang dipersyaratkan untuk dapat melakukan rencana proses jual beli ruko yakni pembayaran uang muka minimal 30% dari harga unit ruko;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat masuk dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 830 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 35 M² (tiga puluh lima meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo milik Penggugat yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat, dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan mengembalikan unit ruko yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.921.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada hari Senin tanggal 23 Juli 2018 oleh kami Muliyan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Abdul Gafur Bungin, S.H., dan Natalia Maharani, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 17/ Pdt.G / 2018 tanggal 07 Maret 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis 26 Juli 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 17/Pdt.G/2018/PN Jap

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

oleh para Hakim Anggota tersebut, Irman,S.T.,S.H. Panitera Pengganti dan kuasa
Penggugat serta kuasa Tergugat ;

Hakim –Hakim Anggota,
TTD

Hakim Ketua ,
TTD

Abdul Gafur Bungin, S.H.,
TTD

Muliyawan, S.H.,M.H.,

Natalia Maharani, S.H.,M.Hum.,

Panitera Pengganti
TTD

Irman,S.T.,S.H.,

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.30.000,00;
2. ATK	Rp.50.000,00;
3. Panggilan.....	Rp.320.000,00;
4. PNBP	Rp.10.000,00;
5. Materei.....	Rp.6.000,00 ;
6. Redaksi.....	Rp.5.000,00;
7. Peninjauan setempat.....	<u>Rp.1.500.000,00;</u>
Jumlah	Rp.1.921.000,00;

(satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)