



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HANDOYO TJONDRO KUSUMO, Umur 71 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Hamadi Rawa I No 40 Hamadi Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotwy Gultom,SH,MH, Erwin Dumas Hutagaol,SH, Advokat/Konsultan Hukum dan Nita Sri Apricia Sibarani,SH, Bovit Suhera Siregar,SH, Asisten Advokat, yang berkantor pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Hotwy Gultom,SH & Associates beralamat di Jalan raya Sentani No 15 Padang Bulan Abepura berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;
lawan

H.MARSYAD MADE, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Komplek Ruko PT.Andhika Timur Surya Blok E No 6 Kelurahan Awiyo Rt 05 Rw 06 Distrik Abepura Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulianto,SH,MH, Junadi,S.Hut,MH,M.S, Para Advokat dan Konsultan Hukum dalam Tim Advokasi KKSS Sekretariat beralamat di Jalan Jeruk Nipis depan IGD Rumah Sakit Bhayangkara Furia Kotaraja Jayapura berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/SK-TIM ADV KKSS/III/2018 tanggal 23 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 29 Januari 2018 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



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;
3. Bahwa salah satu dari calon pembeli yang dahulu pernah berencana akan membeli ruko dimaksud pada poin 2 (dua) di atas adalah Tergugat;
4. Bahwa unit ruko yang menjadi objek dalam perkara ini terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo milik Penggugat terletak di Kelurahan Asono Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah negara (sekarang rumah penduduk);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan GS No.2429/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan gang;
5. Bahwa pada tanggal 17 bulan September tahun 1994 Tergugat menyatakan keinginannya kepada Penggugat bahwa Tergugat berkeinginan membeli salah satu dari unit ruko tersebut pada poin 4 (empat) di atas, yang kemudian disambut baik oleh Penggugat dan selanjutnya Penggugat 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 Penggugat kepada Tergugat yakni yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Rp22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - b. Bahwa Tergugat sebagai calon pembeli berkewajiban menyetorkan uang muka terlebih dahulu kepada Penggugat

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



sebagaimana lazimnya yakni minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar Rp.22.500.000,- x 30% = Rp. 6.750.000,- (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat dan sisa pembayarannya 70% (tujuh puluh persen) atau sebesar Rp. 15.750.000,- (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan di angsur 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 Penggugat tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka selanjutnya Penggugat selaku calon penjual akan mengembalikan apabila ada panjar uang muka yang terlanjur penyetorannya dicicil oleh calon pembeli yakni 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 September 1994 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 17 September 1994;
 - Tanggal 25 April 1995 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 25 April 1995;
 - Tanggal 2 Oktober 1997 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 2 Oktober 1997;
- Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan oleh Tergugat adalah baru sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan untuk selanjutnya Tergugat tidak pernah melakukan pembayaran panjar uang muka lanjutan 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 yakni sebesar Rp.3.000.000,- (tiga 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. 3.000.000,- (tiga 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 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 2 Mei 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 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) di atas dengan tanpa hak

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 23/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

adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

14. Bahwa karena Tergugat tetap menempati dan menguasai dengan tanpa hak unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam 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 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam 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 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yakni kerugian moril maupun materil 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 tetap 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 besar dan kalau di nilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
 - b. Kerugian Materil:

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



- 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 milyar 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 831 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;
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 Penggugat menurut hukum dan Tergugat sama sekali tidak memiliki hak atas objek perkara;
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 831

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



tanggal 14 Oktober tahun 1996 luas 36 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 831 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) perhari 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 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dengan dasar bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka Pengugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (unit voerbaar bij vooraad);

26. Bahwa karena Penggugat adalah Penggugat 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 Klas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 atas nama Handoyo Tjondrokusumo luas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya 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 negara (sekarang rumah penduduk);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan GS No.2429/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Gang;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 dan telah batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya hal yang dipersyaratkan untuk dapat melakukan rencana proses jual beli 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 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 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;

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 23/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

5. Menghukum Tergugat membayar semua kerugian yang di alami Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 sebagaimana di uraikan 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 tetap 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 Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar 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 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 Penggugat adalah Rp528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah);
 - Maka Jumlah total kerugian yang di alami Penggugat adalah Rp.10.778.000.000,- (sepuluh milyar 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 September tahun 1994, tanggal 25 April tahun 1995, dan tanggal 02 Oktober tahun 1997 dengan total sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanpa dihitung bunga sesuai ketentuan serta persyaratan yang terlebih dahulu harus dipenuhi oleh para calon

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
 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 waktu persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasa hukumnya, Tergugat juga hadir kuasa hukumnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Gafur Bungin, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura sebagai Mediator sesuai Penetapan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 19 Februari 2018;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Maret 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 memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor 23/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 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 penguasaan oleh Tergugat tidak dipermasalahkan oleh Penggugat.

Bahwa hukum adat juga mengenal lewat waktu (daluarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak, KUHPdata 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 pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum, putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241;

Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor 23/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

- 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;
- 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 ditolak.

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 23/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)



Bahwa berdasarkan uraian tersebut, adalah sah dan berdasar hukum terhadap gugatan Penggugat dinyatakan telah daluarsa, yang berakibat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

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 jual beli 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 obscur 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 (obscur 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 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.

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



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 ditolak, sehingga berakibat gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Reg. No: 492 K/Sip/1970 tgl. 16 Desember 1970, diputuskan bahwa: "Karena tidak dirumuskan secara kongret (tegas) akan ganti rugi yang di tuntutan lagi pula tidak diperinci kerugian-kerugian apa saja";

Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut 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 point 1 sampai 6 dengan sangat tegas Tergugat menyatakan menolaknya dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Tergugat adalah 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).

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 sesuai pengakuan Penggugat pada point 18 maka Penggugat sudah keliru menggugat Tergugat dengan 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

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



mempertimbangkan dalil-dalil yuridis yang terurai diatas sebagai hukum dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

- A. Dalam Eksepsi.
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 (uitvoerbar bij vorraad) 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 atau tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
 4. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan dari Penggugat karena tidak berdasar.
 5. Menyatakan menolak permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uit voorbaar bij 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 selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik untuk menanggapi jawaban Tergugat tanggal 16 April 2018, Kuasa Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 24 April 2018, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, replik dan duplik tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 831 atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo, Sesuai dengan aslinya, bertanda P-1;

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Daftar Rekapitulasi Nama-nama Penyewa beserta Kwitansi Pembayaran Uang Sewa bulan Agustus tahun 1999 sampai dengan tahun 2009, Sesuai dengan aslinya, bertanda P-2;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat menghadirkan, 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **M. IDRUS**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat, masalahnya yaitu mengenai tanah yang terletak di Jalan Baru Kelurahan Asano Distrik Abepura Kota Jayapura;
- Bahwa yang saksi tahu, di atas tanah tersebut Penggugat bermaksud membangun ruko;
- Bahwa Penggugat mengutarakan keinginannya untuk membangun ruko di atas tanah objek sengketa sekitar tahun 1995-1996;
- Bahwa Penggugat membangun ruko-ruko di atas tanah miliknya dengan tujuan untuk dijual kepada yang berminat;
- Bahwa rencananya unit ruko tersebut akan dijual seharga Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa saksi bertugas sebagai penagih uang Ruko;
- Bahwa Tergugat pernah berkeinginan untuk membeli unit ruko milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai transaksi jual belinya. Sepengetahuan saksi salah satu ketentuan serta persyaratan yang terlebih dahulu harus dipenuhi oleh calon pembeli dalam hal ini Tergugat, adalah sebelum proses perikatan jual beli dilakukan, Tergugat diharuskan terlebih dahulu menyetor uang muka minimal sebesar tiga puluh persen dari harga unit ruko, apabila tidak terpenuhi maka rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat itu Tergugat pernah menyetor panjar uang muka kepada Penggugat, akan tetapi belum

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



mencapai tiga puluh persen dari jumlah uang muka yang harus disetor sebagaimana yang dipersyaratkan;

- Bahwa setelah Tergugat menyetor panjar uang muka, Tergugat tidak lagi menyetorkan atau menyelesaikan sisa uang muka kepada Penggugat ataupun melalui saksi;
- Bahwa apabila uang muka sudah terbayar tiga puluh persen dari harga jual maka pembayaran selanjutnya melalui angsuran di bank BTN;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada perjanjian secara tertulis antara Penggugat dan Tergugat karena rencana jual beli pada waktu dulu itu tidak dapat dilaksanakan disebabkan Tergugat tidak memenuhi pembayaran uang muka sebesar tiga puluh persen dari harga unit ruko;
- Bahwa seingat saksi proses pembayaran uang muka dilakukan sekitar antara tahun 1995-1996;
- Bahwa pernah dilakukan pertemuan dan mediasi di Polsek beberapa tahun yang lalu, yang mana Penggugat meminta secara baik-baik kepada Tergugat untuk untuk keluar dan mengosongkan unit ruko, namun tidak ditemukan titik temu;
- Bahwa saksi tahu mengenai kejadian kebakaran kompleks pasar Abepura waktu itu;
- Bahwa Tergugat menempati ruko saat setelah kontrakan rumah yang ditempati Tergugat sebelumnya telah habis dan Tergugat harus keluar dari kontrakan tersebut dan sejak itulah mulai menempati di Ruko hingga saat ini;
- Bahwa saat menempati Ruko, Tergugat baru membayar Panjar DP-nya saja;
- Bahwa panjar yang dibayarkan Tergugat belum mencukupi dari ketentuan pembayaran DP sebesar tiga puluh persen dari harga jual;
- Bahwa yang menjadi masalah karena tidak ada penyelesaian dari Tergugat atas pembayaran uang DP ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kali Tergugat membayar uang panjar DP Ruko tersebut;
- Bahwa saat Tergugat diperiksa dan dimediasi di Polsek Abepura, saksi juga ada dan menyaksikan proses mediasi tersebut;

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang saat ini yang menempati ruko tersebut. Menurut informasi yang saksi terima untuk saat ini yang menempati ruko tersebut adalah keluarga dari Tergugat;
- Bahwa saksi dipercaya oleh Penggugat untuk menerima pembayaran uang muka penjualan ruko;
- Bahwa sepengetahuan saksi belum ada satupun dari pihak pembeli yang telah melunasi uang DP ruko;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi dari Penggugat tersebut Penggugat membenarkannya dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Laporan Kehilangan Nomor SKLK/5.689/IV/2018/Papua/Res Jpr Kota/Sek Abepura tanggal 26 April 2018, Sesuai dengan aslinya, bertanda T-1;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Tergugat menghadirkan, 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **H. HALIKE**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut
 - Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat, masalahnya yaitu mengenai ruko terletak di Jalan Baru Kelurahan Asano Distrik Abepura Kota Jayapura;
 - Bahwa saat ini yang menempati ruko tersebut adalah Tergugat;
 - Bahwa batas rukonya yaitu di sebelah kiri berbatasan dengan Haji Halike, batas sebelah kanan dengan Gang, batas depan dengan ruko-ruko, batas bagian belakang dengan bangunan tempat tinggal;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat pernah dilaporkan dan mendapat panggilan ke Kantor Polisi Polsek Abepura terkait permasalahan ruko tersebut dan Tergugat menghadiri panggilan tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, selain Tergugat juga ada orang lain yang ikut membeli ruko kepada Penggugat;

Halaman 19 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk harga ruko yang dijual adalah berbeda-beda, tetapi secara pastinya saksi tidak tahu harga jual masing-masing ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah terjadi transaksi pembayaran maka saudara Idrus memberikan kunci ruko kepada pembeli;
- Bahwa sepengetahuan saksi semua transaksi pembayaran penjualan unit ruko dilakukan melalui saudara Idrus;
- Bahwa saat melakukan pembayaran dilakukan di ruko milik Penggugat dan Penggugat saat itu ada di tempat;
- Bahwa saksi mengetahui musibah kebakaran pasar Abepura pada saat itu dan salah satunya yang terbakar adalah rumah tinggal milik Tergugat;
- Bahwa pada saat itu tidak ada perjanjian yang mengatur soal uang muka atau DP, waktu saksi setor uang di bank, saudara Idrus bilang saksi harus menabung di BTN karena nanti BTN yang meng-acc kan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung saat Tergugat menyerahkan sejumlah uang kepada saudara Idrus;
- Bahwa saksi juga tidak pernah melihat saat Tergugat tandatangan perjanjian yang terkait pembelian ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat kenal dengan Penggugat atau tidak;
- Bahwa tidak ada perjanjian mengenai besaran uang muka pembelian ruko, hal itu baru muncul dan diketahui setelah adanya gugatan ini;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu mengenai keharusan pembayaran uang muka sejumlah tiga puluh persen dari harga jual, karena saat saksi hendak membayarkan uang muka saudara Idrus mengatakan kalau saksi harus menabung di bank BTN;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat pernah melakukan pembayaran melalui bank BTN;
- Bahwa selama ini belum pernah dilakukan pembayaran kembali, saksi hanya membayar untuk uang muka sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) pada tahun 1995;

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 23/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 saksi pernah menanyakan kelanjutan pembayaran tetapi tidak pernah diberikan solusi karena pihak Penggugat maunya kami ini keluar dari ruko tersebut;
- Bahwa selama ini saksi menempati Ruko tersebut tidak dikenakan biaya sewa oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saudara Idrus itu yang memutuskan semua harga jual ruko;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat baru menyetorkan uang muka sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi ada juga orang lain yang sudah membayar lunas;

2. Saksi **ABDUL HALIM**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat, masalahnya yaitu mengenai ruko terletak di Jalan Baru Kelurahan Asano Distrik Abepura Kota Jayapura;
- Bahwa saat ini yang menempati ruko tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa yang kuasai ruko saat ini adalah Tergugat. Saksi juga menempati salah satu ruko lain yang letaknya bersebelahan dengan Tergugat;
- Bahwa harga ruko saat itu berbeda-beda, untuk ruko yang saksi tempati saat itu harganya Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat itu tidak ada perjanjian yang mengatur soal uang muka atau DP;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat pernah dilaporkan dua kali dan mendapat panggilan ke Kantor Polisi Polsek Abepura terkait permasalahan ruko tersebut dan Tergugat menghadiri panggilan tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah ruko yaitu di sebelah kanan berbatasan dengan ruko yang saksi tempati, di sebelah kiri berbatasan dengan Gang;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat kepemilikan ruko tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi semua sertifikat tanah ruko masih atas nama Penggugat, yaitu pak Handoyo;

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke Bank karena disuruh oleh saudara Idrus, untuk menandatangani perjanjian;
- Bahwa saksi tidak tahu dan juga tidak pernah melihat kalau Tergugat menandatangani perjanjian yang terkait pembayaran ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat saat penyerahan kunci oleh saudara Idrus;
- Bahwa peristiwa kebakaran terjadi sebelum Tergugat menempati ruko;
- Bahwa saksi mengetahui harga jual ruko bukan dari Penggugat melainkan dari saudara Idrus;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung saat Tergugat menyerahkan sejumlah uang kepada saudara Idrus, saksi hanya tahu dari penyampaian Tergugat yang mengatakan telah menyerahkan uang muka pembelian ruko kepada saudara Idrus sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat jika Tergugat pernah menemui Penggugat dan menyerahkan sejumlah uang pembayaran ruko tersebut;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Tergugat tersebut Tergugat membenarkannya dan Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Asano, RT.05/RW.06, Distrik Abepura Kota Jayapura, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 18 Mei 2018 dengan gambar lokasi tanah sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan Setempat;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat, menyerahkan kesimpulannya secara tertulis masing-masing pada tanggal 16 Juli 2018 dan tidak mengajukan sesuatu lagi dan pada akhirnya mohon putusan;

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

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan provisi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa dalam tuntutan provisinya Penggugat memohon agar Tergugat menghentikan semua aktifitas yang dilakukan di dalam dan atau terhadap unit ruko yang menjadi obek dalam perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa yang dimaksud tuntutan provisi adalah tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sebelum memasuki pokok perkara, manakala ada kegiatan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang dapat merugikan kepentingan Penggugat sehingga diperlukan adanya tindakan sementara dan segera dari Hakim untuk menghentikannya;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan "tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat pada hakekatnya untuk memperlancar jalannya persidangan sehingga tuntutan ini tidak diperkenankan mengenai atau berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatannya";

Menimbang bahwa apabila mencermati tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut telah masuk kedalam materi pokok perkara dan harus diuji kebenarannya melalui pembuktian terlebih dahulu, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan provisi yang demikian haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah di tolak;

Dalam Eksepsi.

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak;
3. Gugatan kabur (obscur libel);

Menimbang bahwa terhadap **eksepsi Tergugat angka 1** mengenai eksepsi daluarsa, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi tersebut dengan mendalilkan: bidang tanah yang diatasnya berdiri unit ruko objek perkara a quo milik kepunyaan Penggugat yang dengan tanpa hak telah dikuasai oleh Tergugat tersebut adalah merupakan bidang tanah yang telah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober tahun 1996 luas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo/Penggugat, sehingga dalil Tergugat mengenai batas waktu hapusnya hak setelah 23 (dua puluh tiga) tahun adalah keliru, sebab sertipikat hak milik tidak memiliki batas waktu;

Menimbang bahwa hal ini menurut Majelis Hakim dikaitkan dengan ketentuan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1947 tentang Pendaftaran tanah dan diatur mengenai jangka waktu tertentu untuk dapat menuntut pelaksanaan hukum atas suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya secara sah yaitu dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hukum atas tanah tersebut. Dengan kata lain apabila dicermati bunyi ketentuan tersebut jelas bahwa pembatasan melakukan hak adalah apabila perolehan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik. Sebaliknya jika perolehan tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik tentunya masih membuka peluang untuk dilakukan koreksi ataupun gugatan kapanpun juga;

Menimbang bahwa apabila gugatan Penggugat dikaitkan dengan ketentuan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1947, maka jelas bahwa Penggugat masih mempermasalahkan itikad baik Tergugat, dalam perolehan hak untuk menempati dan menguasai ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 seluas 36 meter persegi atas nama Handoyo Tjondrokusumo, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan Penggugat tidaklah kadaluarsa sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1947 sehingga **eksepsi Tergugat angka 1 adalah tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;**

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan **eksepsi Tergugat angka 2** mengenai gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat Bank Tabungan Negara dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi tersebut dengan mendalilkan: tidak benar apabila gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak, sebab Penggugat tidak pernah mendalilkan terjadinya jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap

Halaman 24 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



objek perkara dan kenyataannya secara de jure dan de facto memang tidak pernah dilakukan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek perkara apalagi melibatkan pihak bank sebagai debitur. Bahwa status Tergugat hanyalah baru sebagai calon pembeli, sebab fakta yang sebenarnya adalah pada tahun 1994 Tergugat hanya berencana akan membeli dan sebatas menyampaikan minat keinginannya saja kepada Penggugat sehingga belum terjadi proses jual-beli apalagi sampai melibatkan pihak ketiga yakni Bank Tabungan Negara sebagaimana yang didalilkan Tergugat;

Menimbang bahwa pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak, ingin mempertahankan atau membela haknya, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang bahwa namun demikian asas tersebut tidaklah lantas bisa diartikan bahwa “hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugat”. Akan tetapi lebih daripada itu bahwa penentuan cakupan subjek gugatan digantungkan pada sifat dan keterkaitannya dengan objek gugatan sehingga gugatan tersebut akan dapat diselesaikan atau diputuskan secara menyeluruh, tuntas, dan mengikat;

Menimbang bahwa dalam hal ini atas gugatan yang objeknya menyangkut benda tetap (*in casu* tanah), maka yang dapat digugat dalam suatu gugatan hak atas tanah tidaklah semata-mata hanya orang yang melakukan perselisihan hukum dengan Penggugat ataupun orang yang nyata-nyata sedang menguasai objek sengketa, namun lebih daripada itu, bahwa untuk menemukan atau mengukuhkan kedudukan hukum atas suatu objek sengketa, maka semua pihak yang dirasa menguasai hak atas objek sengketa tersebut secara melawan hukum atau yang memberikan hak itu (apakah pejabat Kepala Desa, Camat, dan sebagainya) ataupun yang mengalihkan hak itu (apakah itu yang menjual, menyewakan, menghibahkan, dan sebagainya), haruslah ditarik sebagai pihak-pihak dalam gugatan, sehingga putusan atas kedudukan hukum objek sengketa tersebut bersifat menyeluruh, tuntas, dan mengikat pihak-pihak tersebut, demikian pula jika gugatan itu disertai dengan ganti rugi maka akan bisa ditentukan ganti kerugian secara proporsional berdasarkan ruang lingkup cakupan dan kadar kualitas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak-pihak tersebut;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah menyangkut penguasaan atas tanah yang diatasnya terdapat ruko milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata untuk menentukan siapa-siapa yang digugat adalah menjadi hak sepenuhnya dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut **eksepsi Tergugat angka 2 ternyata tidak cukup beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;**

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangan **eksepsi Tergugat angka 3** mengenai gugatan kabur karena dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya suatu perjanjian tetapi dalam gugatan adalah gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi tersebut dengan mendalilkan: Penggugat tidak pernah mendalilkan terjadinya perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek perkara, melainkan pada tahun 1994 Tergugat hanya menyampaikan keinginannya dan rencananya untuk membeli salah satu unit ruko milik Penggugat sehingga status Tergugat hanyalah baru sebagai calon Pembeli, yang mana ternyata Tergugat tidak pernah memenuhi persyaratan untuk dapat dilakukannya proses jual beli, sehingga proses jual-beli unit ruko objek perkara tidak dapat dilakukan dan memang tidak pernah terjadi. Bahwa eksepsi Tergugat tentang kerugian Penggugat yang menurut Tergugat tidak dirincikan oleh Penggugat (seyogyanya adalah pembahasan dalam bagian pokok perkara) adalah merupakan kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dengan tanpa hak telah menguasai objek perkara a quo dan faktanya kerugian dimaksud telah dirincikan dengan jelas dan tegas oleh Penggugat didalam gugatannya, baik itu kerugian materiil dan kerugian moril;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum disini harus dimaknai dan tidak terlepas dari adanya peristiwa atau hubungan hukum yang terjadi berdasarkan perjanjian sewa menyewa sebagai objek dalam perkara ini;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim suatu perbuatan melawan hukum yang menunjuk pada ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya mengatur mengenai syarat untuk menuntut ganti rugi atas adanya perbuatan melanggar hukum, sedangkan perumusan atau definisi dari perbuatan melawan hukum itu sendiri diserahkan kepada praktik dan doktrin untuk memaknainya, hal mana serupa jika dibandingkan dengan perumusan penganiayaan dalam hukum pidana, dimana tidak ada perumusan atau definisi dari penganiayaan itu sendiri, begitu juga terhadap perbuatan

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dimaksud, perumusan tidak ada, dan oleh karenanya permasalahan tersebut diserahkan pada praktik dan doktrin (M.A.Moegni Djodirdjo. Perbuatan Melawan Hukum hal 17 – 18);

Menimbang bahwa dari perbedaan pendapat tersebut sebagaimana dimaksud oleh Tergugat adalah pendekatan hukum yang kaku (stric law) dan dianggap sebagai pendapat yang bersifat formalistik (formalistic legal thinking);

Menimbang bahwa dalam perkembangan akhir-akhir ini tentang wanprestasi yang dihubungkan dengan perbuatan melawan hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang saling bertentangan sehingga tidak perlu dipertentangkan dengan tajam mengenai hal tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena itu adanya uraian gugatan Penggugat maupun petitumnya yang menyebutkan perbuatan melawan hukum harus dipandang dan bertitik tolak atas adanya tindakan wanprestasi dimaksud, karena Tergugat tidak keluar dari bangunan ruko dan tanah milik Penggugat, dengan demikian **eksepsi Tergugat pada angka 3 tidaklah beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;**

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan: Menuntut supaya menyatakan Tergugat secara tanpa hak telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat sehingga karena tindakan Tergugat yang melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial bagi Penggugat sejumlah Rp10.778.000.000,00 (sepuluh milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya sebagai berikut: hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah dalam suatu perjanjian jual beli dengan pihak Bank Tabungan Negara dan 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). Bahwa 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 setelah kesepakatan dan perjanjian tersebut maka telah terjadi transaksi yang telah dibayarkan Tergugat

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 23/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

kepada Penggugat 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;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah secara tegas oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan mempunyai hak harus membuktikannya;

Menimbang bahwa pihak Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yakni bertanda P-1 sampai dengan P-2 dan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah/janji yaitu : M. Idrus;

Menimbang bahwa pihak Tergugat dalam menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1; dan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah/janji yakni: (1). H. Halike, (2). Abdul Halim;

Menimbang bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat maupun dalil bantahan Tergugat, maka yang harus dipertimbangkan adalah:

1. Apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo dimana diatasnya ada bangunan ruko yang terletak di Kelurahan Asano, RT.05/RW.06, Distrik Abepura Kota Jayapura;
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 831 atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo dan juga berdasarkan keterangan saksi Penggugat M.Idrus dan saksi Tergugat H. Halike dan Abdul Halim menerangkan Penggugat 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 dan salah satunya adalah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 831 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat M.Idrus dan saksi Tergugat H. Halike dan Abdul Halim menerangkan sebagai orang-

Halaman 28 dari 37 Putusan Nomor 23/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)



orang yang tinggal di salah satu bangunan ruko milik Penggugat tersebut (Vide bukti surat bertanda P-2);

Menimbang bahwa para saksi Tergugat tinggal di bangunan ruko milik Penggugat tersebut dengan cara membayar melalui M. Idrus;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat dan juga saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat serta bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat, semuanya dapat menerangkan secara jelas bahwa terhadap tanah seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) yang di atasnya ada bangunan ruko adalah kepunyaan dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai penguasaan objek sengketa yakni berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 831 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo yang telah dikuasai secara terbuka;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka **petitum angka 2** gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dapat diterima;

Menimbang bahwa ternyata dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah dalam suatu perjanjian jual beli dengan pihak Bank Tabungan Negara. Bahwa sampai jawaban ini diajukan belum ada pembatalan atas perjanjian jual beli tersebut, sehingga masih mengikat antara penjual dan pembeli (Bank Tabungan Negara dengan Tergugat). Bahwa Tergugat adalah pembeli 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;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat membantah dalil jawaban Tergugat dimana hubungan hukum berupa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan Bank Tabungan Negara adalah dalil yang tidak benar dan hanya me reka-reka karena tidak berdasar dan tidak pernah terjadi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mencermati dalam jawaban maupun replik Penggugat, dimana Tergugat mendalilkan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli dengan pihak Bank Tabungan Negara, sedangkan Penggugat mendalilkan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dimulai ketika tahun 1994 Tergugat

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



menyampaikan keinginannya untuk membeli salah satu unit ruko milik Penggugat sehingga status Tergugat hanyalah sebagai calon pembeli. Bahwa Penggugat telah menyampaikan ketentuan serta persyaratan yang harus terlebih dahulu dipenuhi oleh setiap calon pembeli termasuk Tergugat yakni harga unit ruko yang akan dijual oleh Penggugat kepada Tergugat yakni yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa Tergugat sebagai calon pembeli berkewajiban menyetorkan uang muka terlebih dahulu kepada Penggugat minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar $Rp22.500.000,00 \times 30\% = Rp6.750.000,00$ (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat dan sisa pembayarannya 70% (tujuh puluh persen) atau sebesar Rp15.750.000,00 (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan di angsur kemudian. 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 Penggugat tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka selanjutnya Penggugat selaku calon penjual akan mengembalikan apabila ada panjar uang muka yang terlanjur penyetorannya dicicil oleh calon pembeli yakni Tergugat dan calon pembeli yakni Tergugat tidak berhak menuntut bunga atas uang panjar dimaksud;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil jawaban dan dalil duplik Tergugat, ternyata ketentuan serta persyaratan yang harus terlebih dahulu dipenuhi Tergugat yakni menyetorkan uang muka terlebih dahulu kepada Penggugat minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar $Rp22.500.000,00 \times 30\% = Rp6.750.000,00$ (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat dan sisa pembayarannya 70% (tujuh puluh persen) atau sebesar Rp15.750.000,00 (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan di angsur kemudian, tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karenanya menjadi pertanyaan hukum bagi Majelis Hakim apakah Tergugat telah melaksanakan penyetoran uang muka minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar $Rp22.500.000,00 \times 30\% = Rp6.750.000,00$ (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-1 berupa Surat Keterangan Laporan Kehilangan atas 3 (tiga) lembar kwitansi pembayaran angsuran ruko atas nama pelapor H. Moch Arsyad Made Nomor

Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SKLK/5.689/IV/2018/Papua/Res Jpr Kota/Sek Abepura tertanggal 22 April, dihubungkan dengan keterangan baik saksi Penggugat dan saksi-saksi Tergugat menerangkan Tergugat baru membayar harga ruko tersebut kepada Penggugat sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) yakni tanggal 17 September 1994 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 17 September 1994; tanggal 25 April 1995 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 25 April 1995; tanggal 2 Oktober 1997 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 2 Oktober 1997;

Menimbang bahwa ternyata berdasarkan keterangan saksi Penggugat dan juga saksi-saksi Tergugat menerangkan pembayaran masing-masing orang kepada Penggugat adalah berbeda-beda, akan tetapi terhadap cicilan setelah dibayarkannya panjar uang muka adalah melalui Bank Tabungan Negara (BTN);

Menimbang bahwa dalam persidangan baik berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat dan juga bukti surat-surat yang diajukan Tergugat, maka Tergugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dengan Bank Tabungan Negara melainkan Penggugat telah dapat membuktikan adanya pembayaran uang muka dari Tergugat yang baru dibayarkan sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang bahwa saksi-saksi Tergugat juga menerangkan Tergugat dapat tinggal di ruko milik Penggugat dikarenakan adanya musibah kebakaran pasar Abepura pada saat itu dan salah satunya yang terbakar adalah rumah tinggal milik Tergugat akan tetapi para saksi tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli ruko tersebut antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menjadi pertanyaan hukum bagi Majelis Hakim, apakah terhadap penguasaan tanah objek sengketa seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang telah dikuasai oleh Penggugat secara terbuka yang berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1995, apakah ada masalah atau keberatan dari pihak yang merasa keberatan atau memiliki hak atas tanah objek sengketa yang ditujukan kepada Penggugat?;

Menimbang bahwa ternyata sebagaimana telah terungkap dipersidangan baik dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat bahwa tidak ada seorangpun yang merasa keberatan ataupun menggugat memiliki hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat tetapi ternyata Penggugat-lah yang merasa haknya telah dilanggar ketika mengetahui

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sejak tahun 1995 tidak membayar uang panjar pembayaran ruko sejumlah 30% (tiga puluh persen) kepada Penggugat dan hanya membayar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), dan sejak tahun 1995 sampai dengan sekarang Tergugat tidak keluar dan menempati ruko tersebut, sehingga hal tersebut kemudian dilaporkan Penggugat kepada pihak kepolisian;

Menimbang bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat mendalilkan sudah beberapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat untuk menyampaikan maksud melakukan pembayaran akan tetapi jawaban dari Penggugat adalah menunggu perjanjian selesai dengan pihak bank;

Menimbang bahwa saksi Penggugat yakni M. Idrus menerangkan Penggugat membangun ruko diatas tanah miliknya sekitar tahun 1995 sampai 1996, dan harga 1 (satu) unit ruko tersebut akan dijual sejumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat berkeinginan membeli ruko tersebut, saksi tidak mengetahui mengenai transaksi jual belinya, tetapi sepengetahuan saksi salah satu ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon pembeli adalah sebelum proses perikatan jual beli dilakukan, Tergugat atau calon pembeli diharuskan terlebih dahulu menyetor uang muka minimal sejumlah tiga puluh persen dari harga unit ruko, apabila tidak terpenuhi maka rencana proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya;

Menimbang bahwa saksi M. Idrus menerangkan apabila uang muka telah terbayar tiga puluh persen dari harga jual maka pembayaran selanjutnya adalah melalui angsuran di bank BTN (vide keterangan saksi Tergugat H. Halike dan Abdul Halim);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, Tergugat sejak tahun 1995 sampai sekarang masih menguasai ruko tersebut padahal belum melunasi 30 % (tiga puluh persen) panjar ruko kepada Penggugat;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi-saksi sebagaimana diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa saksi-saksi membenarkan adanya kesepakatan pembelian ruko dengan panjar 30 % (tiga puluh persen) dari harga ruko dan Tergugat baru membayar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya mengenai adanya perjanjian dengan Bank Tabungan Negara (BTN) oleh karena kesepakatan tersebut hanya antara Penggugat dan Tergugat sedangkan Bank Tabungan Negara (BTN) baru akan dilibatkan ketika panjar 30 % (tiga puluh persen) dari harga ruko telah dibayarkan oleh Tergugat, dan oleh

Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 23/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)



karena Tergugat belum membayar lunas 30 % (tiga puluh persen) panjar uang muka ruko tersebut maka dalil bantahan Tergugat tidaklah beralasan menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena terhadap pembayaran panjar ruko yang baru dibayar sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) oleh Tergugat dan belum mencapai 30% dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar Rp.22.500.000,- x 30% = Rp6.750.000,00 (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat maka proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sempurna sehingga tidak dapat dilaksanakan sebagaimana **petitum angka 3** gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa maka tindakan Tergugat yang baru membayar panjar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan menguasai ruko tersebut sejak tahun 1995 adalah perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain (Penggugat) dan dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), oleh karena itu terhadap **petitum angka 4** gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai ruko tersebut dan apabila disewakan yakni Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima Penggugat adalah Rp528.000.000,00 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) sedangkan terhadap kerugian materiil mengenai uang jasanya sebagai Pengacara dan Konsultan Hukum dan kerugian imateriil mengenai beban pikiran bagi Penggugat karena tidak bisa memanfaatkan lokasi tersebut adalah tidak beralasan hukum dan patut ditolak dan oleh karenanya **petitum angka 5** gugatan Penggugat mengenai kerugian materiil berupa biaya akibat Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan ruko tersebut sejak tahun 1995 sampai sekarang beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 6 yang menyatakan Penggugat berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 17 September tahun 1994, tanggal 25 April tahun 1995, dan tanggal 02 Oktober tahun 1997 dengan total sebesar Rp3.000.000,- (tiga 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, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat menghendaki mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 17 September tahun 1994, tanggal 25 April tahun 1995, dan tanggal 02 Oktober tahun 1997 dengan total sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) maka menurut hukum kepada Penggugat diperintahkan untuk mengembalikan panjar uang muka sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) kepada Tergugat, oleh karenanya **petitum angka 6** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai **petitum angka 7**, agar 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, sebagai berikut :

- Bahwa dalam pertimbangan terdahulu Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut;
- Bahwa oleh sebab itu mutatis mutandis Penggugat berhak untuk menguasainya;
- Bahwa karena Penggugat secara de facto belum dapat menguasai tanah dimaksud mutatis mutandis Tergugat harus menyerahkannya kepada Penggugat;
- Bahwa karena itu terhadap petitum angka 7 tersebut beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa Pengadilan berpendapat dalam perkara ini tidak pernah Pengadilan meletakkan sita jaminan atas tanah yang diatasnya berSertifikat Hak Milik Nomor 831 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama pemegang hak Handoyo Tjondrokusumo, sehingga permintaan Penggugat dalam **petitum angka 8** tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 9 mengenai tuntutan provisi telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) sekalipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi sebagaimana **petitum angka 10**

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat karena tidak memenuhi syarat Pasal 191 R.Bg maka tuntutan yang demikian ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang pasti sesuai **petitum angka 11** gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini eksekusi riil dapat dilaksanakan dan perkara pokoknya bukanlah untuk pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan pembayaran uang paksa tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, terbukti pihak Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya baik mengenai perbuatan melawan hukum malahan sebaliknya pihak Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan karenanya juga menolak tuntutan Penggugat selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan sehingga patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan (vide Pasal 192 ayat (1) RBG);

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 atas nama Handoyo Tjondrokusumo luas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya 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;

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah negara (sekarang rumah penduduk);
- Sebelah Timur berbatasan dengan GS No.2429/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat 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 perbuatan Tergugat masuk dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 831 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 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 untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp528.000.000,00 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah);
6. Memerintahkan Penggugat berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 17 September tahun 1994, tanggal 25 April tahun 1995, dan tanggal 02 Oktober tahun 1997 dengan total sebesar Rp3.000.000,00 (tiga 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 untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.321.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada Hari **Senin**, tanggal **30 Juli 2018**, oleh kami, Syafruddin, S.H sebagai Hakim Ketua, Cita Savitri, S.H.,M.H dan Helmin Somalay, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat

Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 23/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

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 23/Pen.Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 9 Januari 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Akhmad Zumroni, S.H Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Cita Savitri, S.H., M.H

Syafruddin, S.H

Helmin Somalay, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Akhmad Zumroni, S.H.

Perincian Biaya

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Panggilan	Rp.	720.000,00
3.	ATK	Rp.	50.000,00
4.	PNBP	Rp.	10.000,00
5.	Redaksi	Rp.	5.000,00
6.	Meterai	Rp.	6.000,00
7.	P S	Rp.	1.500.000,00

Jumlah Rp2.321.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);