



PUTUSAN

Nomor 64/PDT/2019/PT JAP

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

HANDOYO TJONDRO KUSUMO, bertempat tinggal di Hamadi Rawa I, Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotwy Gultom, SH., MH., Erwin Dumas Hutagaol, SH., Advokat Peradi dan Myke Purba, SH, Josi Pangandaran, SH masing-masing berkantor di Kantor Advokat/Konsultan Hukum Hotwy Gultom, SH., MH & Associates, beralamat di Jalan Raya Sentani No. 15 Padang Bulan Abepura Kota Jayapura, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dengan register Nomor W30-U1/269/HK.02.04/V/2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

LAWAN

1. **Hj. SITI RABIAH** (sebagai isteri), pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jln. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok D No. 12, Kelurahan Yobe, RT.01 RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
2. **NURHALIZAH PRATMAN** (sebagai anak), alamat Jln. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok D No. 12, Kelurahan Yobe, RT.01 RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
3. **NUR FADIL** (sebagai anak). alamat Jln. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok D No. 12, Kelurahan Yobe, RT.01 RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
4. **NUR SUCI RAMADHANI** (sebagai anak), alamat Jln. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok D

Halaman 1 dari 15 halaman



No. 12, Kelurahan Yobe, RT.01 RW.04, Distrik Abepura,
Kota Jayapura;

5. **NUR AZIZAH** (sebagai anak), alamat Jln. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok D No. 12, Kelurahan Yobe, RT.01 RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;

Masing-masing adalah sebagai Ahli Waris Almarhun H. PRATMAN, untuk selanjutnya disebut sebagai PARA TERBANDING semula PARA TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor: 64/PDT/2019/PT JAP tanggal 24 September 2019, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 64/PDT/2019/PT JAP tanggal 24 September 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
3. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 64/PDT/2019/PT JAP tanggal 24 September 2019 tentang Penugasan Panitera Pengganti (Magang) untuk membantu Panitera Pengganti dalam mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
4. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 64/PDT/2019/PT JAP tanggal 26 September 2019 tentang Penetapan Hari Sidang;
5. Berkas perkara dan Turunan Resmi putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 2 Mei 2019 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 14 Nopember 2018 dengan register Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 15 halaman



1. Bahwa PENGGUGAT Handoyo Tjondrokusumo memiliki 89 (delapan puluh sembilan) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Asano (sekarang Kelurahan Yobe RT.01 RW.04), 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) diatas adalah Alm. H. PRATMAN (TERGUGAT), yang saat ini diwakili oleh Ahli Waris;
4. Bawah, unit Ruko yang menjadi objek dalam perkara ini terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 778 Tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M2 (Tiga Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik PENGGUGAT terletak di Kelurahan Asono (sekarang Kelurahan Yobe RT.01 RW.04) Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan GS No.2376/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2378/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Mesjid (sekarang rumah penduduk);
5. Bahwa pada tanggal 21 bulan Oktober 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 Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah);
 - b. Bahwa TERGUGAT sebagai calon pembeli berkewajiban menyetorkan uang muka terlebih dahulu kepada PENGGUGAT sebagaimana lazimnya yakni minimal 30% (tiga puluh persen) dari harga unit ruko yang akan dijual yakni sebesar Rp.21.000.000,- x 30% = Rp.6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT dan sisa pembayarannya 70% (tujuh puluh persen) atau sebesar Rp.14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah) akan di ansur 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 21 Oktober 1994 sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 21 Oktober 1994;
 - Tanggal 21 Oktober 1995 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 21 Oktober 1995;
 - Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan oleh TERGUGAT adalah baru sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) dan untuk selanjutnya TERGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran panjar uang muka lanjutan ataupun cicilan lanjutan untuk mencapai minimal 30% (tiga puluh persen) daripada 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.6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah) 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.4.000.000,- (empat 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.4.000.000,- (empat juta rupiah) kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak mau menerimanya;
10. Bahwa sejak tahun 1994 sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA 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;

Halaman 5 dari 15 halaman



13. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang dengan tanpa hak menempati dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M2 (Tiga Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) diatas dengan tanpa hak 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 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M² (tiga puluh delapan meter persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) diatas, 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 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M² (tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) diatas adalah sejak tahun 1994 sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA yang mana PENGGUGAT sama sekali tidak pernah membayar sewa kepada PENGGUGAT;
17. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang menguasai dengan tanpa hak yakni cara menempati ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 778 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:

- 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 Jayapura Klas IA 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 778 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;

Halaman 7 dari 15 halaman



20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas 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 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 Luas 38 M2 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong seperti semula;
21. 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;
22. 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;
23. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M² (tiga puluh delapan meter persegi) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dengan dasarbukti-bukti yang kuat dan otentik, maka PENGGUGAT Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*Unit Voerbaar Bij Vooraad*);
24. Bahwa karena PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang benar dan Gugutan ini didasari atas bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sudah sepatutnya seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepadaTERGUGAT.



Berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, 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 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO Luas 38 M² (tiga puluh delapan meter persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya yang menjadi obyek dalam perkara ini yang terletak di Kelurahan Asano (sekarang Kelurahan Yobe RT.01 RW.04) Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan GS No.2376/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2378/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Masjid (sekarang rumah penduduk);

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 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 778 tanggal 14 Oktober Tahun 1996 seluas 38 M² atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik PENGGUGAT yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1994 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum;**
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

Halaman 9 dari 15 halaman



tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 778 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 1994, 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 Rp.10.000.000.000,- (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 Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA 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);
6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yakni pada tanggal 21 Oktober tahun 1994 dan tanggal 21 Oktober tahun 1995 dengan total sebesar Rp.4.000.000,- (empat 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;

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 Voorraad*) 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 terhadap gugatan tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang **Pertama** hari Senin tanggal 19 Nopember 2018 untuk sidang hari Senin tanggal 26 Nopember 2018, panggilan **Kedua** pada hari Senin tanggal 17 Desember 2018 untuk persidangan hari Rabu tanggal 9 Januari 2019 dan panggilan **Ketiga** panggilan pada hari Kamis tanggal 24 Januari 2019 untuk persidangan hari Rabu tanggal 30 Januari 2019, telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata ketidakhadirannya tanpa disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah menjatuhkan putusan pada tanggal 14 Nopember 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp.2.656.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);



Membaca Relas Pemberitahuan Putusan yang dibuat Meiwanti Samaun, A.Md - Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap, yang menyatakan bahwa pada hari Jumat tanggal 10 Mei 2019 putusan perkara 191/Pdt.G/2018/PN Jap telah diberitahukan kepada: Para Terbanding semula Para Tergugat;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Dahlan, SE., SH Panitera Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap., yang menyatakan bahwa pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 Erwin Dumas Hutagaol, SH Kuasa Hukum Penggugat, telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap., selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, sebagai mana surat yang dibuat oleh Estiqomah D.U. Hapsari, ST masing-masing Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 10 Mei 2019;

Membaca, Akta Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Sih Twi Yanti, SH Panmud Perdata Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 28 Mei 2019, yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara sah kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, masing-masing pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding yang dibuat oleh Estiqomah D.U. Hapsari, ST Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura, Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 17 Juni 2019 yang ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 24 Mei 2019 yang ditujukan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, yang menyatakan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari bertempat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jayapura nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap dengan alasan pada pokoknya menuntut agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura dan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mencermati secara seksama berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019, serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, selanjutnya terhadap memori banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat yang dikemukakan dalam memori banding, pada dasarnya semuanya merupakan pengulangan yang kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan sehingga tidak perlu dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019, telah tepat dan benar dengan mempertimbangkan obyek sengketa yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang ada, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah bertentangan dengan kaidah hukum, karena Pembanding semula Penggugat mendalilkan antara Pembanding semula Penggugat dengan H. Pratman orang tua Para Terbanding semula Para Tergugat) telah terjadi jual beli 1 (satu) unit Ruko pada tahun 1994 dengan suatu perjanjian dan akibat tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan oleh H. Pratman, demikian juga ahli warisnya yaitu: Para Terbanding semula Para Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian, maka Para Terbanding semula Para Tergugat bukan melakukan **Perbuatan Melawan**



Hukum, tetapi melakukan perbuatan **inkar janji**, yaitu tidak memenuhi kewajibannya melunasi uang muka 1 (satu) unit Ruko dan membayar angsuran sesuai isi surat perjanjian yang telah dilakukan jual beli antara Pembanding semula Penggugat dan H. Pratman yang sekarang diwakili ahli warisnya, yaitu Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa perbuatan yang dilakukan Para Terbanding semula Para Tergugat adalah perbuatan **inkar janji**, karena Pembanding semula Penggugat telah melakukan *somasi* kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 10 April 2019, tetapi Para Terbanding semula Para Tergugat tidak juga punya etiked baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian bersama antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai ahli warisnya;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 149 ayat (1) RBG karena gugatan Pembanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019 harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap dalam posisi yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana dalam amar putusan tersebut dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 149 ayat (1) RBg. dan Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 191/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2019 oleh kami Dr. BAMBANG KRISNAWAN, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis Hakim dengan ANHAR MUJIONO, S.H.,M.H. dan IDA BAGUS NGURAH OKA DIPUTRA, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan MUHAMMAD ROFIQ, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ANHAR MUJIONO, S.H.,M.H.

Dr. BAMBANG KRISNAWAN, S.H.,M.H.

IDA BAGUS NGURAH OKA DIPUTRA, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

MUHAMMAD ROFIQ, S.H.

Perincian biaya perkara:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Materai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses</u> | Rp. 134.000,00 |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). |