



PUTUSAN
NOMOR 61/PDT/2019/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

HANDOYO TJONDRO KUSUMO, bertempat tinggal di Hamadi Rawa I Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotwy Gultom, S.H.,M.H., Erwin Dumas Hutagaol, S.H. dan Nita Sri Apricia Sibarani, S.H., M.H Advokad dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Raya Sentani Nomor 15 Padang Bulan Abepura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2019 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

LAWAN

1. HJ. HUKMA. B (sebagai Isteri), Pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Jl. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok B No. 9, Kelurahan Yobe, RT.01/ RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura.
2. MUNIR LIONG (sebagai Anak), alamat : Jl. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok B No. 9, Kelurahan Yobe, RT.01/ RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura.
3. IRHAM (sebagai Anak), alamat : Jl. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT.ANDHIKA TIMUR SURYA Blok B No. 9, Jalan Baru-Melati Abepura, Kelurahan Yobe, RT.01/ RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura.
4. GINA FEBRIYANTI (sebagai Anak), alamat : Jl. Baru Komplek ABE Indah Ruko PT. ANDHIKA TIMUR SURYA Blok B No. 9, Jalan Baru-Melati Abepura, Kelurahan Yobe, RT.01/ RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura.
masing-masing adalah sebagai Ahli Waris Almarhum H. LIONG RAHMAN, sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 24/PDT/2019/PT JAP, tanggal 24 September 2019 tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Halaman 1 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 24/PDT/2019/PT JAP tanggal 24 September 2019 untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 24/PDT/2019/PT JAP, tanggal 26 September 2019 tentang Penetapan Hari Sidang ;
4. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Jap, tanggal 02 Mei 2019 dan semua surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 14 Nopember 2018 dalam Register Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

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. LIONG RAHMAN (TERGUGAT), yang saat ini diwakili oleh Ahli Waris;
4. Bahwa, unit Ruko yang menjadi objek dalam perkara ini terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 Tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam 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.2419/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2421/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Halaman 2 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2409/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
5. Bahwa pada tanggal 19 bulan September 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. 22.500.000,- (Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu 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.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 penyeterannya 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 19 September 1994 sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 19 September 1994;
 - Tanggal 16 Nopember 1994 sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 16 Nopember 1994;

Halaman 3 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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

- Tanggal 1 Februari 1996 sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 1 Februari 1996; Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan oleh TERGUGAT adalah baru sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan untuk selanjutnya TERGUGAT tidak pernah melanjutkan pembayaran panjar uang muka 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. 6.750.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) oleh TERGUGAT sebagaimana persyaratan yang sebelumnya telah disetujui oleh TERGUGAT maka rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya;
- 8. Bahwa oleh karena rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka dengan demikian PENGGUGAT akan mengembalikan seluruh panjar uang muka yang telah disetorkan oleh TERUGAT;
- 9. Bahwa oleh karena rencana proses jual beli antara Calon pembeli yakni TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud tidak dapat dilaksanakan dan menjadi batal dengan sendirinya, maka PENGGUGAT telah beritikad baik dengan bermaksud mengembalikan panjar uang muka sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak mau menerimanya;
- 10. Bahwa sejak tahun 1995 sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas I A 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;

Halaman 4 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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)



12. Bahwa kemudian PENGGUGAT juga telah memberikan Somasi tertanggal 10 April 2017 Kepada TERGUGAT serta mengadakan perundingan dan memberikan penawaran kepada TERGUGAT bahkan nilainya diatas daripada nilai panjar uang muka yang seharusnya PENGGUGAT kembalikan, namun TERGUGAT menolaknya dan tetap tidak mau mengosongkan dan atau mengembalikan ruko tersebut kepada PENGGUGAT;
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang dengan tanpa hak menempati dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam 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 unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam 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 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) diatas adalah sejak tahun 1995 sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA yang mana PENGGUGAT sama sekali tidak pernah membayar sewa kepada TERGUGAT;
17. Bahwa atas tindakan TERGUGAT yang menguasai dengan tanpa hak yakni dengan cara menempati ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 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 Milyard Rupiah).
- b. Kerugian Materil :
 - PENGGUGAT dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa PENGACARA sebagai Kuasa Hukumnya dan telah membayar uang jasanya sebagai PENGACARA dan Konsultan Hukumnya dengan nilai kontraknya Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Bahwa apabila PENGGUGAT menyewakan ruko dimaksud pada poin 4 (empat) diatas sejak tahun 1995 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per satu bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima PENGGUGAT adalah Rp. 528.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapana Juta Rupiah);
 - Maka Jumlah total kerugian yang di alami PENGGUGAT adalah Rp.10.778.000.000,- (Sepuluh Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);

18. Bahwa oleh Karena TERGUGAT menguasai dan menempati dengan tanpa hak terhadap unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 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 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 821 tanggal 10 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) diatas;
22. Bahwa untuk mencegah dan menghindari TERGUGAT mengalihkan hak kepemilikan dan atau menjual unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 yang menjadi objek dalam perkara ini kepada orang lain, menghibahkan ataupun mempertanggungkannya serta untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT dan agar 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 menadi 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*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Jutah 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 821 tanggal 10 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 Jayapura Klas IA Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (Unit Voerbaar Bij Vooraad);

26. 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 kepada TERGUGAT.

Berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA 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 821 tanggal 10 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 (Sekarang Kelurahan Yobe RT.01 RW.04), Distrik Abepura Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan GS No.2419/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2421/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2409/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Adalah sah Milik PENGGUGAT;

3. Menyatakan bahwa rencana proses jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT terhadap unit ruko dimaksud adalah sebuah kesepakatan yang tidak sempurna sehingga tidak dapat dilaksanakan dan telah batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya hal yang dipersyaratkan untuk

Halaman 8 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



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 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik PENGGUGAT yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri 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 diatasbidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 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 tatap menguasai ruko tersebut. Hal ini menjadi beban pikiran bagi PENGGUGAT karena tidak bisa memanfaatkan lokasi tersebut hingga saat ini. Berdasarkan hal-hal tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian moril yang sangat besar dan kalau dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah).
 - b. Kerugian Materil:
 - PENGGUGAT dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa PENGACARA sebagai Kuasa Hukumnya dan telah membayar uang jasanya sebagai PENGACARA dan Konsultan Hukumnya dengan nilai kontraknya Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Bahwa apabila PENGGUGAT menyewakan ruko dimaksud pada poin 4 (empat) diatas sejak tahun 1995 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) per satu bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima PENGGUGAT adalah Rp. 528.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapana Juta Rupiah);
 - Maka Jumlah total kerugian yang di alami PENGGUGAT adalah Rp.10.778.000.000,- (Sepuluh Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);



6. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yakni pada tanggal 19 September tahun 1994, pada tanggal 16 November tahun 1994 serta tanggal 01 Februari tahun 1996 dengan total sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu 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 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 isiputusan;
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 karena setelah mediasi tidak berhasil Para Tergugat tidak pernah hadir dan juga tidak mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jayapura dalam putusan Nomor 192/Pdt.G/ 2018/PN.Jap tanggal 2 Mei 2019 amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp 2.256.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jayapura diucapkan pada tanggal 2 Mei 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat

Halaman 10 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dihadiri oleh Para Tergugat, dan putusan tersebut diberitahukan kepada Para Tergugat tanggal 6 Mei 2019 dan Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2019 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 192/Pdt.G/2018/PN.Jap tanggal 9 Mei 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima pada tanggal 28 Mei 2019 ;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding pada tanggal 29 Mei 2019 dan oleh Para Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), yaitu kepada Pembanding pada tanggal 17 Juni 2019, Terbanding I , Terbanding II dan Terbanding IV masing - masing tanggal 24 Mei 2019, dan kepada Terbanding III pada tanggal 26 Mei 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan disebutkan bahwa pernyataan untuk mengajukan upaya hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari berikutnya pengumuman putusan kepada pihak yang berkepentingan, dan apabila hari ke 14 (empat belas) jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau hari libur, maka penentuan hari ke 14 (empat belas) jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman.4);

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara *formal* dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Majelis Hakim Telah Melebihi Kewenangannya Didalam Memutus Perkara.
2. Didalam memutus perkara, Majelis Hakim pemeriksa tingkat pertama cenderung bersifat apriori,

Halaman 11 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



3. Kekeliruan Majelis Hakim didalam memahami isi gugatan.
4. Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti serta keterangan saksi-saksi yang merupakan fakta persidangan.

Menimbang, bahwa Pemohon banding semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan bahwa Majelis Hakim Negeri Jayapura melebihi kewenangannya, antara lain menyimpulkan bahwa hubungan hukum antara Pemanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat adalah tentang perbuatan *Wanprestasi*, sementara didalam proses pemeriksaan perkara dipengadilan tanpa adanya bantahan ataupun jawaban dari Tergugat / Terbanding, karena Tergugat / Terbanding hanya datang satu kali saja yakni pada saat proses mediasi dan untuk selanjutnya Tergugat / Terbanding maupun orang yang dikuasakan tidak pernah hadir hingga putusan dibacakan. Selain itu, bahwa sikap Majelis Hakim Pemeriksa Tingkat Pertama yang telah melebihi Kewenangannya didalam memutus perkara yang sangat nyata adalah yakni telah memutus perkara *a quo* dengan tanpa mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang merupakan fakta hukum didalam persidangan serta membuat pengertian sendiri terhadap isi daripada gugatan hal mana telah bertolak belakang dengan apa yang dituangkan didalam surat Gugatan Pemanding / Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap alasan memori banding tersebut Para Terbanding semula Para tergugat tidak mengajukan kontra memori banding, tetapi berhubung Pengadilan Tinggi merupakan *judex factie*, maka secara *eks officio* akan mempertimbangkan keberatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata terdapat titik singgung yang sangat jelas antara *wanprestasi* dengan Perbuatan Melawan Hukum, Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), *wanprestasi* adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur dan pendapat senada dikemukakan oleh J Satrio (Satrio : 1999, hal 122), *wanprestasi* adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, dalam hal ini *wanprestasi* diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang

Halaman 12 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



melampaui waktu yang telah ditentukan”, dengan demikian unsur-unsur *wanprestasi* adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa *wanprestasi* adalah keadaan di mana *kreditur* maupun *debitur* tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa menurut Munir Fuady (Fuady : 2002, hal. 3) Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Dalam hal mana Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, dengan demikian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Menimbang, bahwa jika dikaji gugatan Pembanding dahulu Penggugat dengan jelas mendalilkan bahwa pada tanggal 19 September 1994 Tergugat menyatakan keinginannya kepada Penggugat membeli salah satu dari unit ruko milik Penggugat, kemudian 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. 22.500.000,- (Dua Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu 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.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;

Selanjutnya Tergugat menyetor panjar uang muka dengan perincian sebagai berikut:

- Tanggal 19 September 1994 sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 19 September 1994;
- Tanggal 16 Nopember 1994 sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 16 Nopember 1994;
- Tanggal 1 Februari 1996 sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan bukti kwitansi tertanggal 1 Februari 1996;

Sehingga total panjar uang muka yang disetorkan oleh Tergugat adalah baru sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tetapi selanjutnya Tergugat tidak pernah melanjutkan pembayaran panjar uang muka 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, tetapi Tergugat masih menguasai dan menggunakan ruko tersebut, dengan tanpa hak, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa bertolak dari pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding dahulu Penggugat adalah menuntut supaya Terbanding dahulu Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanpa hak menguasai ruko milik Penggugat secara formal dapat diterima, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN.Jap tanggal 2 Mei 2019 haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Jayapura sebagai *judex factie* akan mengadili sendiri perkara dimaksud dengan mengkaji bukti – bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober 1996 seluas 36 M2 atas nama Handoyo Tjondrokusumo dan keterangan saksi M. Idrus dan Busman Husein yang mengetahui bahwa Almarhum H. Liong Rahman sebagai calon pembeli unit Ruko milik Penggugat terlebih dahulu menyetor uang muka minimal sebesar 30 % dari harga unit ruko dan akan berakibat batalnya jual beli apabila syarat tersebut tidak dipenuhi dan saksi M. Idrus mengetahui bahwa Almarhum H. Liong Rahman pernah menyetor uang muka pada tahun 1995 tetapi belum lunas tetapi kuncinya sudah diserahkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum H. Liong Rahman tidak memberikan jawaban atas gugatan Pembanding dahulu Penggugat sehingga berdasarkan Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 986K/Sip/1971 tanggal 22 Maret 1972, yang menyatakan bahwa sikap tidak membantah gugatan Penggugat dianggap mengakui isi gugatan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa benar Almarhum H. Liong Rahman belum melunasi uang muka dari pembelian unit ruko sebagaimana dalam surat gugatan dan sesuai dengan yang diperjanjikan, maka jual beli tersebut dianggap batal sehingga penguasaan unit ruko oleh Para Tergugat adalah tanpa hak dan dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu gugatan Pembanding dahulu Penggugat pada petitum angka 2 yang menuntut agar menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO Luas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya 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.2419/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Halaman 15 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2421/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2409/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Adalah sah Milik Penggugat dan petitum gugatan angka 3 (tiga) 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, serta petitum gugatan angka 4 (empat) menyatakan bahwa perbuatan Tergugat masuk dan menguasai unit ruko yang terletak diatas bidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik Penggugat yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 (Lima) gugatan Penggugat menuntut 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 821 tanggal 10 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 Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyard Rupiah).
- b. Kerugian Materil:
 - Penggugat dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa Pengacara sebagai Kuasa Hukumnya dan telah membayar uang jasanya sebagai Pengacara dan Konsultan Hukumnya dengan nilai kontraknya Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

Halaman 16 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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 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 satu bulan x 264 bulan, maka total pendapatan dari sewa ruko yang harusnya diterima Penggugat adalah Rp. 528.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Delapana Juta Rupiah);
- Maka Jumlah total kerugian yang di alami Penggugat adalah Rp.10.778.000.000,- (Sepuluh Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Pembanding dahulu Penggugat telah melakukan perincian atas kerugian yang dialaminya tetapi tidak ada bukti – bukti yang diajukan guna mendukung dalilnya tersebut, sedangkan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 011K/N/HaKI/2002 tanggal 30 September 2002, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 371 K/Sip/1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1057 K/Sip/1973 yang menentukan bahwa petitum/tuntutan “ganti rugi uang” yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan “Jurisprudensi tetap”, bahwa Penggugat tersebut wajib memberikan bukti – bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja, tanpa pembuktian tersebut, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut,

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan ganti rugi immaterial yang dituntut oleh Pembanding dahulu Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Pembanding dahulu Penggugat, sehingga dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang menyatakan: bahwa “... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”, dengan demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak gugatan Pembanding dahulu Penggugat pada petitum angka 5 (lima) tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 (enam) gugatan Pembanding dahulu Penggugat menyatakan bahwa Penggugat berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 19 September tahun 1994, pada tanggal

Halaman 17 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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

16 November tahun 1994 serta tanggal 01 Februari tahun 1996 dengan total sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu 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 yang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura dinilai sebagai kehendak sukarela dari Pembanding dahulu Penggugat, maka petitum angka 6 (enam) tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 (tujuh) dari gugatan Pembanding dahulu Penggugat menuntut 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, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa tuntutan dimaksud merupakan upaya paksa sebagai konsekuensi yuridis dari dikabulkannya gugatan Pembanding dahulu Penggugat pada petitum angka 2 (dua) tersebut, sehingga petitum angka 7 (tujuh) gugatan Pembanding dahulu Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 8 (delapan) dari gugatan Pembanding dahulu Penggugat menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dijatuhkan terhadap Objek Sengketa dalam perkara ini sah dan berharga, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa selama persidangan berlangsung Pembanding dahulu Penggugat tidak dapat menunjukkan kekhawatiran bahwa objek sengketa akan diasingkan oleh Para Terbanding dahulu Para Tergugat, dan berhubung objek sengketa merupakan benda tetap yang masih tercatat atas nama Pembanding dahulu Penggugat, maka Para Terbanding dahulu Para Tergugat tidak akan dapat mengasingkan objek sengketa tanpa persetujuan Pembanding dahulu Penggugat, sehingga petitum angka 8 (delapan) gugatan Pembanding dahulu Penggugat patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 9 (sembilan) gugatan Pembanding dahulu Penggugat menuntut menyatakan Provisi yang ditetapkan dalam perkara ini sah dan berharga, Majelis Hakim Pengadilan tinggi Jayapura perlu memaparkan tentang tuntutan provisi, bahwa dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa untuk menjawab tuntutan provisionil dari suatu gugatan, pengadilan menjatuhkan putusan sela karena putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna

Halaman 18 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 19a88, hlm.185);

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi ditentukan bahwa tuntutan provisionil 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, (Vide Putusan MARI tanggal 7 Mei 1973 Nomor: 1070 K/Sip/1972 Jo. Putusan MARI tanggal 5 Juli 1977 Nomor: 279 K/Sip/1976);

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dari Pembanding dahulu Penggugat tidak berdasarkan ketentuan tersebut sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Pembanding dahulu penggugat menuntut menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpedoman pada ketentuan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi. patut ditolak karena dalam SEMA 06/1975 tertanggal 1 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA 03/1978 tertanggal 1 April 1978 Mahkamah Agung minta kepada para hakim agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR (Pasal 191 ayat 1 Rbg) telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat eksepsional sifatnya dapat dijatuhkan, yaitu:

- a. Putusan ini diberikan apabila ada penyitaan konservatoir yang harga barang-barang yang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang digugat;
- b. Jika dipandang perlu dengan jaminan oleh pihak pemohon eksekusi yang seimbang, dengan catatan:
 - Bahwa benda-benda jaminan hendaknya yang mutlak disimpan dan mudah digunakan untuk mengganti pelaksanaan, jika putusan yang bersangkutan tidak dibenarkan nanti hakim banding atau kasasi;
 - Tidak boleh menerima penanggung atau penjamin (borg) untuk menghindarkan masuknya pihak ke-tiga dalam proses;
 - Penentuan benda serta jumlahnya terserah kepada Ketua Pengadilan Negeri;



Benda-benda jaminan dicatat dalam daftar tersendiri;

Jika dihubungkan dengan gugatan Pembanding dahulu Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat, bahwa petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Pembanding dahulu Penggugat cukup alasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 11 (sebelas) gugatan Pembanding dahulu Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari apabila terlambat melaksanakan isi putusan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpedoman pada ketentuan bahwa tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada dasarnya berkaitan dengan pelaksanaan putusan yang menghukum Tergugat untuk melakukan prestasi berupa suatu perbuatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg sebab pada dasarnya seseorang tidak dapat dipaksa untuk melakukan prestasi berupa suatu perbuatan sehingga untuk menjamin pihak yang dimenangkan agar tidak dirugikan dapat dinilai dengan uang paksa ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Pembanding dahulu Penggugat tidak ada tuntutan yang menghukum Para Terbanding dahulu Para Tergugat melakukan suatu perbuatan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg, maka tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana pada petitum angka 11 (sebelas) gugatan Pembanding dahulu Penggugat beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, gugatan Pembanding dahulu Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/ 2018/PN.JAP tanggal 2 Mei 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berhubung seluruh keberatan yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat dalam memori bandingnya hanya terkait dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN.JAP tanggal 2 Mei 2019 yang menyatakan gugatan pembanding dahulu Penggugat tidak dapat diterima, dan Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN.JAP tanggal 2 Mei 2019 tidak dapat dipertahankan dan

Halaman 20 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri, maka keberatan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22723 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, khususnya Pasal 1365 KUH Perdata;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN.JAP tanggal 2 Mei 2019 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO Luas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya 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.2419/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS No.2421/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan GS No.2409/1996/ SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo;

Adalah sah Milik PENGGUGAT;

3. Menyatakan bahwa rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud adalah sebuah kesepakatan

Halaman 21 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



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 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 M2 (Tiga Puluh Enam Meter Persegi) atas nama HANDOYO TJONDROKUSUMO milik Penggugat yang menjadi objek dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Klas IA adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan bahwa Penggugat berkewajiban mengembalikan panjar uang muka yang telah disetor oleh Tergugat kepada Penggugat yakni pada tanggal 19 September tahun 1994, pada tanggal 16 November tahun 1994 serta tanggal 01 Februari tahun 1996 dengan total sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima Juta Lima Ratus Ribu 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 ;
6. 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;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari Senin tanggal 21 Oktober 2019 oleh kami RAMA J. PURBA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, IRA SATIAWATI, S.H.,M.H., dan DR. I KETUT SUDIRA, S.H.,M.H., sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh HJ. SUYATMI,S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura,

Halaman 22 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding
semula Para Tergugat;

Hakim-hakim Anggota.

ttd

IRA SATIAWATI, S.H., M.H.,

ttd

DR. I KETUT SUDIRA, S.H., M.H.,

Hakim Ketua Majelis.

ttd

RAMA J. PURBA, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti.

ttd

HJ. SUYATMI, S.H., M.H.,

Perincian biaya perkara :

1. Meterai : Rp. 6.000,-

2. Redaksi : Rp. 5.000,-

3. Proses : Rp.139.000,- +

J u m l a h : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan Putusan Resmi ini sesuai aslinya
Pengadilan Tinggi Jayapura
Panitera,

RACHMAD SUDARMAN, S.H., M.H.

Nip. 19601215 198903 1 005.

Halaman 23 dari 23 Halaman Putusan Nomor 61/PDT/2019/PT.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)*