



**PUTUSAN**  
Nomor 339 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **HJ. HUKMA B (Sebagai Isteri)**, bertempat tinggal di Jalan Baru Komplek ABE Indah Ruko PT Andhika Timur Surya Blok B, Nomor 9, Kelurahan Yobe, RT. 01/RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
2. **MUNIR LIONG (Sebagai Anak)**, bertempat tinggal di Jalan Baru Komplek ABE Indah Ruko PT Andhika Timur Surya Blok B, Nomor 9, Kelurahan Yobe, RT. 01/RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
3. **IRHAM (Sebagai Anak)**, bertempat tinggal di Jalan Baru Komplek ABE Indah Ruko PT Andhika Timur Surya Blok B, Nomor 9, Jalan Baru-Melati Abepura, Kelurahan Yobe, RT.01/RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura;
4. **GINA FEBRIYANTI (Sebagai Anak)**, bertempat tinggal di Jalan Baru Komplek ABE Indah Ruko PT Andhika Timur Surya Blok B, Nomor 9, Jalan Baru-Melati Abepura, Kelurahan Yobe, RT.01/RW.04, Distrik Abepura, Kota Jayapura, kesemuanya sebagai **Ahli Waris H. Liong Rahman**;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**HANDOYO TJONDRO KUSUMO**, bertempat tinggal di Hamadi Rawa I, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hotwy Gultom, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Hotwy Gultom, S.H., M.H & Associates, beralamat di Jalan Raya Sentani Nomor 15, Padang Bulan Abepura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2019;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jayapura untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 atas nama Handoyo Tjondrokusumo luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) beserta bangunan unit ruko di atasnya yang menjadi objek 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 Nomor 2419/1996/SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo,
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS Nomor 2421/1996/SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo,
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan,
  - Sebelah Barat berbatasan dengan GS Nomor 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 dapat melakukan rencana proses jual beli ruko yakni pembayaran uang muka minimal 30% dari harga unit ruko;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat masuk dan menguasai unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Handoyo Tjondrokusumo milik Penggugat yang menjadi objek

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini sejak tahun 1995 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Tergugat membayar semua kerugian yang dialami Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menguasai unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 sebagaimana diuraikan di atas, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian moriil, 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 Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- b. Kerugian materiil:

- Penggugat dalam mengajukan perkara ini adalah memakai jasa pengacara sebagai kuasa hukumnya dan telah membayar uang jasa sebagai pengacara dan konsultan hukumnya dengan nilai kontraknya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa apabila Penggugat menyewakan ruko dimaksud pada poin 4 (empat) di atas sejak tahun 1995 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Kelas IA akan mendapat penghasilan dari biaya sewa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per satu 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);
- maka jumlah total kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp10.778.000.000,00 (sepuluh miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021

### 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

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 1 Februari tahun 1996 dengan total sebesar Rp5.500.000,00 (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 terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (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;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah menjatuhkan Putusan Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp2.256.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jayapura telah menjatuhkan dengan putusan Nomor 61/PDT/2019/PT JAP tanggal 31 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 atas nama Handoyo Tjondrokusumo luas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) beserta bangunan unit ruko diatasnya yang menjadi objek 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 Nomor 2419/1996/SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo,
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan GS Nomor 2421/1996/SHM atas nama Handoyo Tjondrokusumo,
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan,
  - Sebelah Barat berbatasan dengan GS Nomor 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 tidak dapat dilaksanakan dan telah batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya hal yang dipersyaratkan untuk dapat melakukan rencana proses jual beli ruko yakni pembayaran uang muka minimal 30% dari harga unit ruko;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat masuk dan menguasai unit ruko yang terletak di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober Tahun 1996 seluas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kelas 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 1 Februari tahun 1996 dengan total sebesar Rp5.500.000,00 (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 Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Nopember 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi tanpa perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Nopember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Jap yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Desember 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021

#### 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)





diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 61/Pdt/2019/PT. Jpr tanggal 31 Oktober 2019;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 192/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 2 Mei 2019;

Atau Apabila Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 2 Desember 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 17 Desember 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jayapura yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura tidak salah menerapkan hukum dan alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah membuktikan sebagai pemilik sah objek sengketa karena rencana proses jual beli antara Tergugat dengan Penggugat terhadap unit ruko dimaksud adalah sebuah kesepakatan yang tidak sempurna sehingga tidak dapat dilaksanakan dan batal demi hukum; Tergugat tidak memenuhi syarat untuk melakukan pembayaran uang muka minimal 30% dari karya ruko, namun Tergugat masuk dan menguasai unit ruko *a quo* diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 821 tanggal 10 Oktober 1996 seluas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Handoyo Tjondrokusumo milik Pengugat sejak tahun 1995 dan hal ini merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jayapura yang membatalkan *judex facti*/Pengadilan Negeri Jayapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi 1. **HJ. HUKMA B (Sebagai Isteri), dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **HJ. HUKMA B (Sebagai Isteri)**, 2. **MUNIR LIONG (Sebagai Anak)**, 3. **IRHAM (Sebagai Anak)** dan 4. **GINA FEBRIYANTI (Sebagai Anak)** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2021 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan oleh Hj.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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

Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.**  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 339 K/Pdt/2021