



PUTUSAN
Nomor 67/PDT/2023/PTPAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

JAWAHIR H. MOHAMMAD AMIN, Tanggal Lahir/Umur 25 Februari 1974/49

Tahun; Jenis Kelamin Perempuan; Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil; bertempat tinggal di Perumahan Griya Palupi Blok O No. 07, Kel. Palupi, Kec. Tatanga, Kota Palu, Prov. Sulawesi Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada FELICS MANURUNG, SH dan DEDI BRONSON HUTABARAT, SH . Keduanya Advokat/Konsultan hukum, dalam perkara ini mengambil domisi Hukum di jalan Setiabudi Lorong Delima No.19 B, Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan surat kuasa tanggal 6 Desember 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat I.**

Melawan

- 1. Ir. HARLIM STEVANUS WIJAYA, MM, NIK:** 7371061102650001, Jabatan Direktur Utama PT. Intim Anugerah Perkasa, Jalan Emmy Saelan No. 33, Kel. Tatura Utara, Kota Palu, Prov. Sulawesi Tengah. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat;**
- 2. KARMILA AULIA DJIBRAN**, umur 14 tahun, Perempuan, Tempat tinggal Perumahan Griya Palupi Blok O No. 07 Kelurahan Palupi, Tatanga, Kecamatan Tatanga, Kota Palu. Selanjutnya disebut Turut Terbanding I semula Tergugat II;
- 3. MUHAMMAD ZEN DJIBRAN**, Umur 10 Tahun, Laki - laki, Tempat tinggal Perumahan Griya Palupi Blok O No. 07 Kelurahan Palupi, Tatanga, Kecamatan Tatanga, Kota Palu. Selanjutnya disebut Turut Terbanding II semula Tergugat III;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu**, Jalan Kartini No.110. Kota Palu. Selanjutnya disebut Turut Terbanding III semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 67/PDT/2023/PT PAL tanggal 17 Juli 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 6 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu dengan registrasi perkara Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal, tanggal 13 Desember 2023, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- sebidang tanah perumahan luas 159 M2 dan di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit rumah yang terletak di Perumahan Griya Palupi, Blok O No.07, Kelurahan Palupi, Kecamatan Tatanga, Kota Palu, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 02062/Palupi, Surat Ukur No.01686/Palupi/2017, Pemegang Hak Insinyur HARLIM STEVANUS WIJAYA, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : jalan Kompleks ;
- Timur : Rumah Blok O N0.8 (Usaha Laundry)
- Selatan : Tanah Milik Ir.Harlim Blok O No.6 ;
- Barat : Jalan Kompleks ;

Selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA** ;

Adapun duduk perkaranya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT.INTIMANUGRAH PERKASA yang bergerak bidang usaha pengembangan rumah (developer) dan sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.07 tanggal 04 Nopember 2021 ;
2. Bahwa didudukkannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara a quo karena Tergugat I adalah isteri dari Alm. Abdul Rahim AD sedangkan Tergugat II dan III adalah anak-anak dari Alm.Abdul Rahim.AD sehingga Tergugat I, II dan III merupakan ahli waris dari Alm.Abdul Rahim.AD ;



3. Bahwa pada hari Rabu tanggal 26 bulan Juli tahun 2011 Almarhum ABDUL RAHIM.AD pernah mengadakan Perjanjian Order Kavling dengan Penggugat atas 1 (satu) unit rumah yang terletak di Blok O No.07 Perumahan Griya Palupi Permai (objek sengketa) dengan harga yang disepakati Rp.120.850.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus lima ribu rupiah) ;
4. Bahwa untuk menindaklanjuti Surat Perjanjian Order Kavling, almarhum Abdul Rahim AD telah membayar sebagai berikut :

- Panjar uang muka I (27/7/2011)	Rp. 2.500.000,-
- Panjar uang muka II (08/8/2011)	Rp. 1.620.000,-
- Panjar uang muka III (03/1/2012)	Rp. 1.500.000,-
- Pelunasan uang muka (20/3/2013)	Rp. 5.380.000,- +
Total uang muka	Rp. 11.250.000,-
- Biaya Administrasi (8/8/2011)	Rp. 250.000,-
5. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan pembangunan objek sengketa awal tahun 2012, almarhum ABD.RAHIM AD dan Tergugat I, II serta Tergugat III telah tinggal dan menempati objek sengketa sampai sekarang ini walaupun belum menyelesaikan atau melunasi harga pembelian objek sengketa milik Penggugat ;
6. Bahwa sampai akhir tahun 2017 baik almarhum ABD.RAHIM AD maupun Tergugat I tidak pernah menyelesaikan atau melunasi harga objek sengketa dan pada tanggal 14 Pebruari 2018 setelah ada kesepakatan harga baru dengan Penggugat, Almarhum ABD.RAHIM AD membuat **Surat Pernyataan** yang isinya menyatakan harga jual objek sengketa menjadi Rp.259.800.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) dan siswa hutang yang harus dibayar Almarhum Rp.254.680.000,- (dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan cara menyerahkan Cek Tunai No.C 285639 yang jatuh tempo 31 Juli 2018 sebesar Rp.151.000.000,- dan sisanya akan dibayar tunai pada bulan Oktober 2018 ;
7. Bahwa pembayaran atas objek sengketa sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Pebruari 2018 yakni cek tunai jatuh tempo 31 Juli 2018 dananya **kosong** dan sisanya pembayaran secara tunai pada bulan Oktober 2018 juga tidak pernah dilaksanakan/dibayarkan oleh Alm.ABDUL RAHIM AD demikian juga **Tergugat I** telah membuat **Surat Pernyataan** tanggal 03 Juli 2019 namun tidak menyelesaikan atau



melunasi pembayaran rumah yang ditempati sehingga dapat dikategorikan Tergugat I telah **wanprestasi** ;

8. Bahwa alm.Abd.Rahim AD dan Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan yang isinya **akan mengosongkan objek sengketa** jika tidak melunasinya namun berulang kali juga disurati oleh Penggugat supaya objek sengketa dilunasi dan jika tidak mau menyelesaikan pembayaran atau melunasi supaya Tergugat I mengosongkan tetapi semua pemberitahuan maupun teguran tidak pernah diindahkan atau dilaksanakan oleh Tergugat I yakni :
 - Surat Nomor : 14/IAP/IX/2018 Tanggal 28 September 2018 ;
 - Surat Nomor : 61/IAP/VI/2019 tanggal 11 Juni 2019 ;
 - Surat Nomor : 09/IAP/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019 ;
 - Surat Nomor : 10/IAP/XI/2019 tanggal 22 November 2019 ;
 - Surat Nomor : 12/IAP/XII/2019 tanggal 11 Desember 2019 ;
9. Bahwa pada tanggal 03 Juli 2019, Tergugat I dengan Penggugat telah sepakat dengan harga baru sehingga Tergugat I membuat **Surat Pernyataan** yang isinya menyatakan Tergugat I membeli objek sengketa seharga Rp.260.600.000,- (dua ratus enam puluh juta enam ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 04 Juli 2019 akan menyerahkan uang ke Penggugat sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai titipan DP rumah blok O No.07 (objek sengketa) dan sisanya sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) akan saya serahkan pada bulan Agustus 2019, selanjutnya sisa harga rumah akan diajukan KPR ke Bank pemberi kredit, apabila sampai bulan Agustus Tergugat I belum menyerahkan dana tersebut maka uang yang dititipkan pada Developer sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan dikembalikan dan rumah yang ditempati Tergugat I akan **dikembalikan/dikosongkan** dan diambil lagi oleh Developer tetapi Tergugat I tetap tidak menepati janjinya atau wanprestasi ;
10. Bahwa objek sengketa telah memiliki Sertipikat Hak Milik maka menurut hukum patutlah Turut Tergugat ditarik untuk mencegah supaya dikemudian hari tidak terjadi peralihan hak atas objek sengketa oleh Tergugat I, II dan Tergugat III atau orang lainnya ;
11. Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Pebruari 2018 Alm. Abdul Rahim AD telah menyatakan juga sisa harga rumah **Rp.254.680.000.-** (dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)



dikenakan bunga 1,5% per bulan atau **Rp.3.820.200,-** (tiga juta delapan ratus dua puluh ribu dua ratus rupiah) ;

12. Bahwa jika dihitung **bunga** yang harus dibayarkan Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Alm.Abdul Rahim 14 Pebruari 2018 maka kewajiban yang akan dibayarkan Tergugat I sampai gugatan ini didaftarkan terhitung semenjak 14 Pebruari 2018 s/d 14 Nopember 2022 = 57 bulan X Rp.3.820.200,- **Rp. 217.751.400,-** (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu empat ratus rupiah) dan terus akan semakin bertambah karena Tergugat I tidak punya niat baik dan tidak punya kemampuan lagi untuk membayar sisa hutangnya ;
13. Bahwa berdasarkan uraian dalil diatas jelas dan terang Tergugat I **tidak memiliki niat baik** dan juga **tidak memiliki kemampuan** untuk menyelesaikan pembayaran objek sengketa terhadap Penggugat namun Tergugat I, II dan Tegugat III masih mau tinggal dan menempati rumah milik Penggugat sehingga Penggugat **sangat dirugikan** sebagai pelaku bisnis karena tidak dapat menjualnya kepada orang lain selama Tergugat I, II, dan III masih tinggal dan menempati padahal Tergugat I sendiri dalam Surat Pernyataan tanggal 03 Juli 2019 terang dan jelas "rumah yang telah saya tempati tersebut akan dikosongkan dan diambil kembali oleh devoleper" ;
14. Bahwa oleh karena Tergugat I, II dan Tergugat III dikuatirkan tidak mentaati isi putusan secara sukarela maka patutlah menurut hukum Tergugat I, II dan III dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setelah habis masa Aanmaning oleh Pengadilan Negeri Klas I Palu ;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada adanya kekuatan alat bukti autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yakni Sertipikat Hak Milik No.02062/Palupi dan Tergugat I, II dan III juga nyata dan jelas telah wanprestasi dimohon agar putusan dalam perkara a quo putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi ;

Berdasarkan dalil-dalil diatas, dimohon Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan SHM No.02062/Palupi sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Order Kavling tanggal 27 Juli 2011 batal dan tidak mengikat bagi Penggugat dan Ahli waris Almarhum ABDUL RAHIM.AD

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan wanprestasi ;
5. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk keluar dan mengosongkan lokasi objek sengketa atau
6. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar pelunasan rumah dengan seketika dan sekaligus sebesar Rp. 254.680.000,- (dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I, II dan III seketika dan sekaligus membayar bunga setiap bulannya 1,5% dari sisa hutang Rp. 254.680.000,- (dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) sebesar Rp.3.820.200,-sampai gugatan ini didaftarkan sebesar Rp.217.751.400,- (dua ratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh satu ribu empat ratus rupiah)
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setelah masa aanmaning oleh Pengadilan Negeri Klas I A Palu ;
9. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti autentik sebagaimana diisyaratkan 180 HIR, maka kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
 - Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Palu tanggal 8 Juni 2023 Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding dihadapan PLH. Panitera Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 21 Juni 2023, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal , tersebut ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada :Kuasa Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula turut Tergugat masing-masing pada tanggal 23 Juni 2023 Nomor 151/Pdt.G/2022/PT Pal;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I tersebut, kemudian Pembanding semula Tergugat I telah pula mengajukan memori banding tertanggal 3 Juli 2023 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 3 Juli 2023, Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada : Kuasa Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 Juli 2023, Nomor : 151/Pdt.G/2022/PT Pal;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Juni 2023 telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 10 Juli 2023 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 11 Juli 2023 Nomor 151/Pdt.G/2023/PN Pal dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada : Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2023;

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan Perkara ditingkat banding, para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing: kepada Pembanding semula Tergugat I diberitahukan pada tanggal 4 Juli 2023 Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan kepada Tururt Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 23 Juni 2023, Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Pal ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa yang menjadi substansi Memori Banding pihak Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

I. Putusan judex facti Pengadilan Negeri Palu dalam pertimbangan telah salah dalam dalam menerapkan Hukum

Bahwa sebagaimana dalil pertimbangan Judex Factie yang telah menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan wanprestasi yang kemudian telah dinyatakan pula dalam amar putusan, sementara dilain hal Surat Perjanjian Order Kavling Tanggal 27 Juli 2011 atau perjanjian pembelian rumah dinyatakan batal dan tidak mengikat bagi Penggugat dan Ahli Waris Almarhum Abdul Rahim AD sehingga yang menjadi pertanyaan kemudian dalam hal apa yang menjadi dasar sehingga Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi, hal tersebut tidak secara jelas dan tegas diberi pertimbangan hukumnya sehingga dengan demikian telah membuat Putusan Judex Factie telah salah dalam memberi mempertimbangan hukumnya ;

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



Bahwa kemudian patut untuk dinilai mengenai pertimbangan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Palu telah menggabungkan antara perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, halmana klausul pengosongan rumah tidak pernah dinyatakan dalam satu dokumen terjadinya peristiwa kesepakatan pembelian kavling rumah akan tetapi dijadikan pertimbangan hukum, dilain hal petitum Gugatan yang menuntut dibayarkannya sisa pembayaran rumah tidak dijadikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara Gugatan wanprestasi, sehingga dengan demikian terlihat jelas bahwa dalil pertimbangan hukum judex factie telah menggabungkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi juga terlihat dalam Gugatan Penggugat, yang kemudian Judex Factie secara penilaian sendiri membenarkan dalil Gugatan ;

Bahwa gugatan atas dasar ingkar janji tidak dapat dicampur dan atau digabungkan dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum, walaupun secara teori, ingkar janji juga hakikatnya merupakan bagian dari perbuatan melawan hukum sebab apabila dicampur dan atau digabungkan gugatan menjadi kabur (*obscur libel*) sehingga pencampuran dan atau penggabungan tersebut tidak dapat dibenarkan, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi sebagaimana yang termuat dalam Putusan MA No: 1875 K/Pdt/1984 Tanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No: 879 K/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001.

II. Putusan judex facti Pengadilan Negeri Palu telah keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang kedudukan anak dibawah umur in casu Tergugat II dan Tergugat III yang dijadikan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara a quo

Bahwa Majelis Hakim dalam amar putusannya pada angka 5 (lima), telah turut menjatuhkan hukuman terhadap anak dibawah umur selaku ahli waris dari Alm. Abdul Rahim AD, yakni bernama Karmila Aulia Djibran, umur 14 Tahun (Tergugat II) dan anak Muhammad Zein Djibran, umur 10 Tahun (Tergugat III), untuk keluar dan mengosongkan lokasi objek sengketa, dengan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Alm. Abd. Rahim AD hingga ahli warisnya yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara nyata telah tinggal dan menempati rumah objek sengketa*". (vide halaman 22 pertimbangan Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2022/PN.Pal);



Bahwa terhadap perbuatan atau tindakan anak dibawah umur *in casu* Tergugat II dan Tergugat III yang ikut menempati rumah objek sengketa, sesungguhnya bukanlah atas kehendak yang secara sadar atau merupakan inisiatif dari Tergugat II dan Tergugat III melainkan sebagaimana kelaziman dan hal yang manusiawi apabila anak-anak yang masih dalam kuasa serta asuhan orang tuanya untuk tinggal bersama dalam satu tempat tinggal/rumah ;

Bahwa dengan adanya amar putusan sebagaimana pada angka 5, secara nyata dapatlah dipandang bahwa *judex factie* telah turut secara langsung memberikan sanksi terhadap anak dibawah umur yang berakibat hilangnya hak anak untuk dapat hidup dengan layak. Padahal secara nyata bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidaklah terlibat atas tindakan atau perbuatan kedua orang tuanya yang dipandang sebagai perbuatan ingkar janji. Sepatutnya putusan Majelis Hakim tingkat pertama tidak terjerumus dalam hal penjatuhan sanksi secara langsung terhadap Tergugat II dan Tergugat III selaku anak dibawah umur sekalipun akibat adanya konflik antara Penggugat dengan Tergugat I (Ibu dari Tergugat II dan Tergugat III);

Bahwa suatu gugatan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung *error in persona*, di dasarkan pada kriteria yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) untuk bertindak dalam perkara *a quo* yaitu berupa tidak mempunyai hak menggugat atau tidak cakap melakukan tindakan hukum. Selain itu pula, terdapat adanya salah sasaran pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa terkait adanya kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, yaitu didudukkannya anak yang masih dibawah umur sebagai pihak Tergugat yakni Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa batasan mengenai tidak diperbolehkannya menarik anak dibawah umur sebagai pihak Tergugat, hal ini mendasari pada pertimbangan bahwa anak dibawah umur belum cakap secara hukum sehingga tidak patut untuk dibebani dengan pertanggungjawaban secara keperdataan;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangatlah jelas bahwa terdapat kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam hal ini anak yang masih dibawah umur. Selain itu pula, demi menghindari penjatuhan hukuman secara langsung kepada anak dalam suatu sengketa keperdataan maka sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding dapat mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat yang dalam amar



putusan nantinya dengan menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. Putusan Pengadilan Negeri Palu mengandung Pertimbangan Yang Tidak Cukup Lengkap/Kurang Pertimbangan (Onvoldoende gemotiveerd)

Bahwa *judex facti* tidak secara lengkap memberikan pertimbangan terkait formulasi gugatan Penggugat yang secara nyata telah mengandung adanya kekaburan dalam hal ini terkait kedudukan Penggugat *in casu* Ir. Harlim Stevanus Wijaya, MM. apakah dalam kapasitasnya sebagai pribadi atau bertindak mewakili kepentingan subjek hukum Perseroan Terbatas dalam hal ini PT. Intim Anugerah Perkasa oleh karena berdasarkan pada gugatannya, secara jelas dapat dipahami bahwa pihak Penggugat dalam perkara *a quo* disebutkan identitasnya adalah seseorang bernama Ir. Harlim Stevanus Wijaya, MM, sebagaimana dalam posita pada point 1 (satu) gugatan Penggugat. dihubungkan dengan Surat Perjanjian Order Kavling tanggal 27 Juli 2011, diketahui bahwa Para Pihak dalam Perjanjian dimaksud adalah antara PT. Intim Anugerah Perkasa dengan Abdul Rahim AD;

Bahwa lazimnya dalam suatu sengketa yang melibatkan subjek hukum berbentuk Perseroan Terbatas, maka disebutkan secara langsung dan jelas nama dari badan hukum selaku pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat dalam perkara tersebut, selanjutnya barulah disebutkan nama orang dan kapasitasnya untuk mewakili Perseroan Terbatas;

Bahwa untuk memastikan mengenai kedudukan Ir. Harlim Stevanus Wijaya, MM selaku Direktur Utama guna mewakili kepentingan PT. Intim Anugerah Perkasa, sepatutnya Majelis Hakim tingkat pertama melakukan pemeriksaan dipersidangan terkait legalitas dokumen berupa Akta PT. Intim Anugerah Perkasa yang menunjuk Ir. Harlim Stevanus Wijaya, MM selaku Direktur Utama. Mencermati pada bukti yang diajukan Penggugat, ternyata tidak ditemukan adanya bukti berupa Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 07 tanggal 04 Nopember 2021 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada poin 1 (satu) gugatannya. Dengan demikian, maka sesungguhnya terdapat kekaburan akan kapasitas Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat, sesungguhnya terdapat adanya saling pertentangan dalam petitum gugatan dimana Penggugat meminta agar terhadap Surat Perjanjian Order Kavling tanggal 27 Juli 2011,

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



dinyatakan batal. Akan tetapi pada petitum berikutnya Penggugat meminta agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk dihukum membayar pelunasan rumah yang menjadi objek sengketa dan membayar bunga 1,5 % dari sisa hutang. Terhadap dalil yang demikian, sepatutnya Majelis Hakim dapat mengkuualifikasikan gugatan Penggugat sebagai gugatan kabur. Akan tetapi mencermati Putusan *a quo*, tidak terdapat pertimbangan sekaitannya dengan hal tersebut;

Bahwa terdapat pula kekaburan dalil gugatan lainnya berkenaan dengan nilai harga rumah yang seharusnya dibayar oleh Tergugat I, oleh karena dalam posita gugatannya Penggugat selain merujuk pada Surat Perjanjian Order Kavling tanggal 27 Juli 2011 telah pula menguraikan adanya perubahan Perjanjian tersebut berdasarkan pada Surat Pernyataan baik yang ditandatangani oleh Alm. Abdul Rahim AD. maupun surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I. Sementara mengenai keabsahan dari Surat Pernyataan dimaksud, tidak termuat dalam petitum. Akan tetapi di satu sisi terkait nilai jual rumah objek sengketa, Penggugat merujuk pada adanya Surat Pernyataan yang dimaksud. Terhadap hal tersebut, sepatutnya merupakan hal yang kabur dan tidak cukup dalam memberikan pertimbangan.

IV. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu yang memeriksa perkara a quo, telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum Pembuktian serta melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku

Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah mengenyampingkan prinsip dalam hukum acara perdata yaitu *audi et alteram parte* yang mana berdasarkan prinsip tersebut, pada hakikatnya menghendaki agar Hakim mendengar Para Pihak yang berpekarra termasuk mencermati dengan seksama terhadap bukti Para Pihak yang diajukan di persidangan. Hal tersebut dihubungkan dengan pemeriksaan dalam perkara *a quo*, terdapat kecenderungan bahwa Majelis Hakim tingkat pertama semata-mata hanya mempertimbangkan dalil-dalil yang termuat dalam gugatan Penggugat tanpa disertai dengan kecermatan dalam meneliti bukti yang dihadirkan Penggugat sebagai pendukung untuk menguatkan dalil gugatannya, serta telah mengenyampingkan dalil-dalil yang diajukan Pembanding yang sebelumnya selaku Tergugat I ;

Bahwa berdasarkan pada bukti surat yang dihadirkan Penggugat tidak terdapat adanya bukti yang cukup kuat dan meyakinkan terkait keabsahan



seseorang yang bernama Ir. Harlim Stevanus Wijaya, MM apakah benar selaku Direktur Utama dari PT. Intim Anugerah Perkasa. Selain itu pula dalam uraian identitasnya juga terdapat hal yang masih samar-samar atau tidak terang mengenai Pihak Penggugat apakah mewakili kepentingannya secara pribadi ataukah bertindak atas nama PT. Intim Anugerah Perkasa;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu yang memeriksa perkara *a quo*, juga tidak secara cermat meneliti terkait telah adanya Somasi atau surat peringatan yang ditujukan kepada Para Tergugat yang sepatutnya tidak hanya semata-mata berdasarkan pada bukti berupa P.10, P.11, P.14, P.15 dan P.16, melainkan haruslah disertai dengan adanya bukti tanda terima atas surat peringatan dimaksud, guna menegaskan dan atau menunjukkan secara jelas bahwa benar Pihak Tergugat telah menerima surat peringatan yang dilayangkan oleh Penggugat ;

Bahwa dalam pertimbangan putusan *a quo*, mengandung hal yang ambigu oleh karena sebagaimana pada halaman 22 pertimbangan putusan, Majelis Hakim telah membenarkan bahwa Tergugat II dan Tergugat III *masih belum dewasa atau masih dibawah umur* serta tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Bahwa akan tetapi pada kesimpulannya, *judex facti* seolah-olah mengabaikan pengetahuannya tentang tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya. Ketidaksesuaian antara pertimbangan dengan amar putusan, nampak secara jelas sebagaimana dalam amar putusannya yang telah turut pula menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk keluar dan mengosongkan lokasi objek sengketa (*vide* amar putusan pada angka 5);

Bahwa Majelis Hakim ditingkat pertama telah bertindak aktif dan mengenyampingkan prinsip dalam pemeriksaan perkara bahwa Hakim bersifat pasif. Sikap aktif Majelis yang dimaksud, nampak dalam pertimbangan putusannya yang telah melakukan perbaikan redaksional atas petitum gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menuntut agar "menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi", kemudian diperbaiki sehingga dalam amar putusannya "menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi". Terhadap hal tersebut, telah menunjukkan adanya sikap Majelis yang telah secara aktif masuk dan mengintervensi luasan dalil tuntutan Penggugat;



Bahwa Pembanding berkebaratan atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada paragraph ke 2 (dua) halaman 19 (sembilan belas) yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*oleh karena Tergugat II dan Tergugat III adalah anak dari Alm. Abdul Rahim AD. Sehingga Tergugat II dan Tergugat III adalah ahli waris dari Alm. Abdul Rahim AD dan secara kenyataan bahwa ternyata objek sengketa a quo telah ditempati pula oleh Tergugat II dan Tergugat III sehingga menurut Majelis Hakim adalah menjadi hak bilamana Penggugat menjadikan Tergugat II dan Tergugat III a quo sebagai pihak dalam perkara ini*";

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana disebutkan diatas, telah menunjukkan bahwa terdapat kekeliruan yang nyata mengenai kedudukan dari Tergugat II dan Tergugat III yang masih dibawah umur sehingga tidak dapat dimintai pertanggungjawaban secara keperdataan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Pembanding memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 151/Pdt.G/2022/PN Palu tanggal 8 Juni 2023 yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya berpendapat

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palu No.151/Pdt.G/2022/PN.Palu tanggal 8 Juni 2023 sudah benar dan tepat karena disertai dengan pertimbangan-pertimbangan hukum cukup jelas namun karena



Pembanding/Tergugat I dipihak yang kalah sehingga cara pandangnya saja yang berbeda ;

2. Bahwa jika dicermati alasan Pembanding/Tergugat I mengajukan banding atas perkara a quo bukanlah alasan yuridis tetapi semata-mata hanya memperpanjang waktu untuk menempati rumah milik Terbanding/Penggugat dan semenjak tahun 2012 sampai sekarang (+ 11 tahun) Pembanding/Tergugat I **hanya membayar uang muka** Rp.11.250.000 (sebelas juta rupiah dua ratus lima puluh ribu rupiah) sesudah itu Pembanding/Tergugat I **samasekali tidak pernah** menyelesaikan pembayaran harga rumah, tidak patut dan adilkah menurut hukum Terbanding/Penggugat mengajukan tuntutan hukum melalui Pengadilan Negeri Palu supaya rumah milik Terbanding /Penggugat dikosongkan oleh Pembanding/Tergugat I ???
3. Bahwa Pengadilan Negeri Klas IA Palu tidak salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya mengenai Pembanding/Tergugat I dinyatakan wanprestasi namun Pembanding/Tergugat I yang keliru atau kurang memahami isi putusan a quo sehingga keberatan angka I haruslah ditolak;
4. Bahwa Almarhum Abdul Rahim AD ketika masa hidupnya telah membuat Surat Pernyataan 14 Pebruari 2018 akan menyelesaikan pembayaran rumah milik Terbanding/Penggugat (**bukti P.8**) namun Cek Tunai dari almarhum Abdul Rahim AD tidak ada dana alias kosong (**bukti P.9**) selanjutnya Pembanding/Tergugat I juga telah membuat Surat Pernyataan jika tidak dapat melunasi harga rumah milik Terbanding/Penggugat akan mengosongkannya (**bukti P.12**), bukankah ini suatu wanprestasi ?
5. Bahwa menurut hukum perdata, anak dibawah umur hak keperdataannya tidak hilang namun ketika mewakili kepentingan hukumnya dihadapan hukum tidak dapat dilakukan sendiri harus melalui perwalian in casu Tergugat I dan Terbanding/Penggugat tidak punya niat sama sekali untuk memberi sanksi terhadap Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dalil Pembanding/Tergugat I dalam Memori Banding halaman 5 baris ke 9 namun hanya untuk melengkapi gugatan a quo sehingga dalil keberatan Pembanding/Tergugat I patutlah dikesampingkan ;
6. Bahwa satu hal yang pasti berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan pada persidangan oleh Terbanding/Penggugat dimana telah mendapat verifikasi dari Majelis Hakim, rumah yang ditinggali/ditempati Pembanding/Tergugat I in casu objek sengketa merupakan hak milik Terbanding/Penggugat **bukan** hak milik Pembanding/Tergugat I karena

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



objek sengketa **belum pernah dibeli** Pembanding/Tergugat I sehingga pertimbangan hukum dalam putusan a quo telah **cukup dan lengkap** dan demi keadilan dalil keberatan Pembanding/Tergugat I haruslah dikesampingkan dan ditolak ;

7. Bahwa dalil keberatan angka romawi IV yang menyatakan Hakim Pengadilan Negeri Palu telah keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian serta melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku merupakan **dalil yang tidak benar**. Oleh karena gugatan Terbanding /Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya secara sempurna maka patut menurut hukum gugatan a quo dikabulkan dan sebaliknya tangkisan atau sangkalan Pembanding/ Tergugat tidak perlu dipertimbangkan karena dapat dipastikan menurut hukum tangkisan Pembanding/Tergugat I tidak akan terbukti.
8. Bahwa hubungan hukum antara Pembanding / Tergugat I dengan Terganding / Penggugat mewajibkan Terbanding / Penggugat menyediakan rumah kepada Pembanding / Tergugat I namun sebaliknya kewajiban Pembanding / Tergugat I membayar harga objek sengketa sesuai yang disepakati namun Pembanding / Tergugat I tidak punya niat baik menyelesaikan kewajibannya namun mau menikmati objek sengketa tanpa harus membayar ;
9. Bahwa Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo tidak salah menerapkan hukum acara karena Majelis Hakim sekedar memperbaiki redaksional amar putusan dengan tidak merugikan Tergugat namun dapat dikategorikan melanggar hukum acara apabila tuntutan dikabulkan melebihi apa yang dituntut sehingga merugikan Tergugat ;

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dimohon Hakim Tinggi yang mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat I ;
2. menguatkan Putusan No.151/PDT.G/2022/PN.PAL tanggal 8 Juni 2023 ;
3. menghukum Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam memori banding pada poin 1 dan poin 2 dari Pemohon Banding semula Tergugat I menurut Pengadilan Tinggi semuanya telah dipertimbangkan dengan saksama oleh Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar maka Pengadilan Tinggi berpendapat karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat serta menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat dipertahankan dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding pada poin ke 3 dari Pembanding semula Tergugat I menurut Pengadilan Tinggi bahwa Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan kedudukan hukum Terbanding semula Penggugat yang mengajukan gugatan Ir.HALIM STEVANUS WIJAYA, M.M. dengan jabatan Direktur Utama PT. INTIMANUGERAH PERKASA sebagai pribadi atau mewakili PT. INTIMANUGERAH PERKASA karena akibat hukumnya berbeda;

Menimbang bahwa dalam persidangan dengan membaca berita acara yang dibuat Pengadilan Tingkat Pertama bukti P.3 sampai dengan P.7, bukti P.10 , P.11 dan P.13 sampai dengan P.16, sebagai pihak pertama dan sedangkan pihak kedua ABDUL RAHIM.A.D., dalam hukum perdata apabila orang membuat perjanjian akibat hukumnya berbeda antara orang perseorangan dengan badan hukum;

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan Terbanding semula Penggugat sebagai mewakili PT. INTIMANUGERAH PERKASA dengan bukti anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PT. INTIMANUGERAH PERKASA yang menyakatan Ir.HALIM STEVANUS WIJAYA, M.M. bertindak untuk dan atas nama PT. INTIMANUGERAH PERKASA;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor151/Pdt.G/2022/PN Pal tanggal 8 Juni 2023 tidak dapat dipertahan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka pihak Terbanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam tingkat banding, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan akan ketentuan Pasal-pasal dalam RBg.Stb.1947/227, Jo.Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang telah

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 67/PDT/2023/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali diubah, dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor:49 Tahun 2009, serta peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 151/Pdt.G/2022/PN Palu tanggal 8 Juni 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (neit onvankelijke verklaard);
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palu, pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2023 oleh kami, Edy Suwanto, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Y.Wisnu Wicaksono, S.H.,M.H. dan T a r d i, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri Tantawiy Jauhari Masulili, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh para pihak/ Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

Wisnu Wicaksono, S.H.,M.H.

Ttd

T a r d i, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Edy Suwanto, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Tantawiy Jauhari Masulili,SH.

Perincian Biaya :

1. Redaksi Rp. 10.000,-
2. Meterai Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah** Rp. 150.000,-