



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Palu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IR. Harlim Stevanus Wijaya, MM., NIK. 7371061102650001, Jabatan Direktur Utama PT.INTIMANUGERAH PERKASA, Alamat Jalan Emmy Saellan No.33 Kelurahan Tatura Utara, Kota Palu.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Felics Manurung, SH., dan Dedy Bronson Hutabarat, SH., keduanya Advokat/Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, dalam perkara ini mengambil domisili Hukum di jalan Setiabudi Lorong Delima No.19 B, Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah, alamat elektronik Email : dedybronson@gmail.com , Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Maret 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Lawan:

1. **Ibu Jawahir H. Mohammad Amin**, 51 tahun, Pegawai Negeri Sipil, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat Tinggal di Perumahan Griya Palupi Blok O No.07 Kelurahan Palupi, Kecamatan Tatanga, Kota Palu.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Irwanto Lubis, SH., MH., Suprianto Muhammad, SH., dan Jufri, SH., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dr. H. Irwanto Lubis SH.,MH. & Rekan, beralamat di Jalan Yojokodi Nomor 08 Kelurahan Besusu Tengah Kecamatan Palu Timur Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 April 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

2. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu**, jalan Kartini No.110 Kota Palu. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah memperhatikan dan mempelajari bukti-bukti surat;

Telah mendengar keterangan saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 13 April 2022 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal, telah mengajukan gugatan 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 dalam perkara a quo karena Tergugat adalah Isteri sah dari Almarhum ABDUL RAHIM AD yang membeli objek sengketa dimana Almarhum Abdul Rahim AD sebelum meninggal dunia telah tinggal dan menempati objek sengketa dengan Tergugat ;
3. Bahwa pada hari Rabu tanggal 26 bulan Juli tahun 2011 Almarhum ABDUL RAHIM AD adalah Suami TERGUGAT, 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 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 adalah Suami Tergugat 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)	<u>Rp. 5.380.000,-</u> +
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 selaku Isteri telah tinggal bersama dan menempati objek sengketa ;
6. Bahwa sampai akhir tahun 2017 baik almarhum ABD.RAHIM AD maupun Tergugat tidak pernah melunasi harga objek sengketa dan pada tanggal 14 Pebruari 2018 Almarhum ABD.RAHIM AD telah membuat **Surat Pernyataan** yang isinya menyatakan harga jual objek sengketa 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 ;

Halaman 2 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



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 bulan Oktober 2018 juga tidak pernah dilaksanakan/dibayarkan oleh Almarhum ABD.RAHIM AD demikian juga **Tergugat** telah membuat **Surat Pernyataan** tanggal 03 Juli 2019 namun tidak menyelesaikan pembayaran rumah yang ditempati sehingga dapat dikategorikan Tergugat telah **wanprestasi** ;
8. Bahwa almarhum Abd.Rahim AD dan Tergugat 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 (melunasi) supaya Tergugat mengosongkan tetapi semua pemberitahuan maupun teguran tidak pernah diindahkan atau dilaksanakan oleh Tergugat 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** juga telah membuat **Surat Pernyataan** yang isinya menyatakan Tergugat 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 saya belum menyerahkan dana tersebut maka uang yang dititipkan pada Develover sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan dikembalikan dan rumah yang ditempati Tergugat akan **dikembalikan/dikosongkan** dan diambil lagi oleh Developer tetapi Tergugatpun tetap 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 atau orang lainnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Pebruari 2018 Almarhum Abd.Rahim AD yang adalah suami Tergugat 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 berdasarkan Surat Pernyataan Alm.Abd.Rahim yang adalah Suami Tergugat tertanggal 14 Pebruari 2018 maka kewajiban yang akan dibayarkan Tergugat sampai gugatan ini didaftarkan terhitung semenjak 14 Pebruari 2018 s/d 14 Maret 2022 = 49 bulan X Rp.3.820.200,- **Rp.187.189.800,-** (seratus delapan puluh tujuh juta seratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah) dan terus akan semakin bertambah karena Tergugat tidak punya niat baik dan tidak punya kemampuan untuk membayar sisa hutangnya ;
13. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil diatas jelas dan terang Tergugat **tidak memiliki niat baik** dan juga **tidak memiliki kemampuan** untuk menyelesaikan pembayaran objek sengketa terhadap Penggugat namun Tergugat masih mau tinggal dan menempati rumah milik Penggugat sehingga Penggugat **sangat dirugikan** sebagai pelaku bisnis karena tidak dapat menjualnya kepada orang lain selama Tergugat masih tinggal dan menempati padahal Tergugat 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 dikuatirkan tidak mentaati isi putusan secara sukarela maka patutlah menurut hukum Tergugat 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 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 ;

Halaman 4 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Surat Perjanjian Order Kavling tanggal 27 Juli 2011 batal dan tidak mengikat bagi Penggugat dan Almarhum ABD.RAHIM adalah suami Tergugat ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
5. Menghukum Tergugat untuk keluar dan mengosongkan lokasi objek sengketa ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutang atas objek sengketa Rp. 254.680.000,- (dua ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat 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 sisa hutang dinyatakan lunas ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setelah masa anmaning oleh Pengadilan Negeri Klas I 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya, Tergugat hadir menghadap Kuasanya, dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan atau tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir mewakilinya dimuka persidangan sedangkan kepadanya telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sugiyanto, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Palu sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil laporan Mediasi dari Mediator tanggal 28 April 2022, perdamaian yang diupayakan oleh kedua belah pihak melalui mediator tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan. Bahwa atas surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan Kuasa Penggugat menyatakan bertetap pada surat gugatannya;

Halaman 5 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh TERGUGAT.
2. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 2, memang benar, tetapi semasa hidup suami TERGUGAT sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada TERGUGAT mengenai adanya sisa utang pembelian satu unit rumah (objek sengketa).
3. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 3, TERGUGAT tidak mengetahui adanya perjanjian antara suami TERGUGAT dan PENGGUGAT atas order kavling (satu unit rumah) beserta harganya
4. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 4, TERGUGAT tidak mengetahui adanya jumlah pembayaran atas perjanjian order kavling tersebut.
5. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 6, TERGUGAT tidak mengetahui adanya surat pernyataan yang dibuat oleh suami TERGUGAT
6. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 7, TERGUGAT tidak mengetahui adanya pembayaran.
7. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 8, yang sesungguhnya TERGUGAT sama sekali tidak pernah melihat, membaca dan menerima surat teguran dari PENGGUGAT.
8. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 9, TERGUGAT menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan telah diterima oleh PENGGUGAT, satu bulan kemudian, TERGUGAT hendak menyerahkan lagi, uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada PENGGUGAT justru ditolak oleh PENGGUGAT dengan alasan TERGUGAT harus membayar sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
9. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 11 dan 12, sebagaimana pada point 8, hal ini membuktikan TERGUGAT telah menunjukkan itikat baiknya.
10. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada point 13, Alm. Abd. RAHIM AD (suami Tergugat) yang meninggal dunia pada tanggal 23 Juli 2018, telah meninggalkan 1 (satu) orang Isteri (TERGUGAT) dan 2 (dua) orang anak masing-masing bernama : KARMILA OLIA JIBRAN dan MUHAMMAD

Halaman 6 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



JEN JIBRAN, yang mana saat ini TERGUGAT merupakan tulang punggung keluarga untuk menafkahi biaya hidup dan biaya Pendidikan kedua anak TERGUGAT. Tergugat tetap ber-itikat baik, melunasi sisa hutang pembayaran rumah, sebesar Rp. 89.600.000,- (delapan puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah) **dengan kesanggupan TERGUGAT** yaitu setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan pembayarannya lunas.

11. Bahwa untuk dalil-dalil Gugatan yang selebihnya tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT tetap menolaknya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan TERGUGAT tidak wanprestasi
3. Menyatakan TERGUGAT telah menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
4. Menyatakan TERGUGAT beritikad baik
5. Menyatakan TERGUGAT membayar sisa utang sebesar sebesar Rp. 89.600.000,- (delapan puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dengan kesanggupan TERGUGAT yaitu setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan pembayarannya lunas.
6. Menyatakan TERGUGAT untuk tidak mengosongkan objek sengketa
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut diatas, pada tanggal 14 Juni 2022 Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertulis yang pada pokoknya Penggugat bertetap pada gugatannya dan selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis yang pada pokoknya bertetap pada Jawabannya;

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

1. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. INTIMANUGRAH PERKASA, Nomor : 7 , tanggal 4 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor : AHU-AH.01.03-0481172, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. INTIMANUGRAH PERKASA, tanggal 4 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 02062/Palupi, Pemegang Hak Ir. Harlim Stevanus Wijaya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Order Kavling, Nomor : .../IAP/PLP-017/VII/2011, tanggal 27 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi kwitansi penerimaan uang, jumlah Rp2.500.000,00 untuk pembayaran uang muka Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 27 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi kwitansi penerimaan uang, jumlah Rp1.200.000,00 untuk pembayaran uang muka Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 8 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi kwitansi penerimaan uang, jumlah Rp250.000,00 untuk pembayaran biaya administrasi, tanggal 8 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi kwitansi penerimaan uang, jumlah Rp1.500.000,00 untuk pembayaran uang muka Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 3 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi kwitansi penerimaan uang, jumlah Rp5.380.000,00 untuk pembayaran uang muka Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 20 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Membeli Rumah Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 14 Februari 2018 oleh Abd. Rahim dengan harga pembelian Rp259.800.000,00 dan Sisa Rp254.680.000,00 dengan sistem pembayaran cek tunai No. C 285639, jatuh tempo 31 Juli 2018 dan sisa Rp151.000.000,00 akan dibayarkan tunai Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Cek Tunai Abdul Rahim A. Jibrani dari Bank SULTENG, Nomor C 285639, jatuh tempo 31 Juli 2018, jumlah Rp151.000.000,00, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Membeli Rumah Griya Palupi Permai Blok O No. 7, tanggal 3 Juli 2019 oleh Jawahir Hi. Mohammad Amin dengan harga pembelian Rp260.000.000,00, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi kwitansi penitipan uang, jumlah Rp20.000.000,00 tanggal 4 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda P-13;

Halaman 8 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



14. Fotokopi Surat PT. INTIMANUGRAH PERKASA kepada Bapak/Ibu Abdul Rahim A.D tanggal 28 September 2018 perihal pemberitahuan pelunasan rumah, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat PT. INTIMANUGRAH PERKASA kepada Bapak/Ibu Abdul Rahim A.D tanggal 11 Juli 2019 perihal permintaan untuk mengosongkan rumah, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat PT. INTIMANUGRAH PERKASA kepada Ibu Jawahir Hi. Mohammad Amin tanggal 29 Oktober 2019 perihal peringatan pertama, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat PT. INTIMANUGRAH PERKASA kepada Ibu Jawahir Hi. Mohammad Amin tanggal 22 November 2019 perihal permintaan mengosongkan rumah, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat PT. INTIMANUGRAH PERKASA kepada Ibu Jawahir Hi. Mohammad Amin tanggal 11 Desember 2018 perihal perintah mengosongkan rumah, selanjutnya diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama Ester Baso, SE., yang dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperhadapkan dalam perkara ini mengenai pengetahuan saksi tentang wanprestasi.
- Bahwa yang melakukan wanprestasi adalah Abdul Rahim A. Djibran yang merupakan suami dari Tergugat yang bernama Jawahir H. Mohammad Amin.
- Bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap pembelian lokasi perumahan yang terletak di Perumahan Griya Palupi Permai Blok O No.7 Kota Palu.
- Bahwa lokasi perumahan tersebut terletak di Perumahan Griya Palupi Permai Blok O No.7 Kota Palu.
- Bahwa saksi bekerja di PT. INTIM ANUGRAH PERKASA tempat Penggugat bekerja sebagai Direktur di perusahaan tersebut.
- Bahwa saksi sebagai Kasir di PT. INTIM ANUGRAH PERKASA.
- Bahwa saksi pernah menerima uang dari Abdul Rahim A. Djibran sebagai uang muka (sistem melalui KPR) untuk pembayaran Perumahan Griya Palupi Permai Blok O No.7 Kota Palu.
- Bahwa saksi telah membuat kwitansi setiap kali ada pembayaran dari Abdul Rahim A. Djibran.
- Bahwa Abdul Rahim A. Djibran telah membayar uang muka kepada saksi sebesar Rp11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran tersebut dibayar secara diangsur sebanyak 5 kali, yang pertama sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang kedua Rp1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah), yang ketiga Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang keempat Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan yang kelima Rp5.380.000,00 (lima juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah).
- Bahwa sistem pembelian rumah di Perumahan Griya Palupi tersebut dilakukan dengan cara diangsur dengan melalui sistem KPR dan dengan cara dilunasi langsung.
- Bahwa suami Tergugat belum membayar lunas harga rumah tersebut dan baru menyeter Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada bulan Juli 2019 sebagai uang titipan dan suami Tergugat berjanji akan membayar kembali pada bulan Agustus 2019 sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa suami Tergugat belum mengambil kembali uang Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut dan masih berada di kas perusahaan.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa belum dilakukan akad kredit terhadap rumah tersebut.
- Bahwa suami Tergugat pernah akan menyeter Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), namun ditolak oleh perusahaan dengan alasan tidak sesuai perjanjian yang seharusnya dibayar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa harga rumah yang akan dibeli oleh suami Tergugat tersebut seharga Rp.260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa benar saksi yang telah menerima uang dan bertandatangan pada bukti surat P-5 s.d P-9 tersebut (*sambil diperlihatkan dipersidangan*) berupa kwitansi pembayaran dari Abdul Rahim A. Djibran (suami Tergugat);
- Bahwa sistem pembelian rumah yang dilakukan oleh suami Tergugat di Perumahan Griya Palupi tersebut dilakukan yang dengan cara diangsur oleh suami Tergugat yang rencana membayar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka dan sisanya melalui sistem ke Bank Pemberi Kredit.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang telah dihadirkan oleh Kuasa Penggugat, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa Tergugat telah mengajukan Bukti Surat berupa :

Halaman 10 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kwitansi Nomor : 001952 dari Jawahir Hi. Mohamad Amin untuk pembayaran Dana Titipan Blok O No. 7 Palupi terbilang Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Order Kavling Nomor : .../IAP/PLP-017/VII/2011, tanggal 27 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kartu Piutang untuk bukti pembayaran utang, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari Abd. Rahim tertanggal 14 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Perihal Pemberitahuan Pelunasan Rumah Nomor 38/IAP/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Perihal Peringatan Pertama, Nomor 09/IAP/X/2019 tertanggal 29 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Perihal Permintaan Mengosongkan Rumah, Nomor 10/IAP/XI/2019 tertanggal 22 November 2019, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Perihal Perintah Mengosongkan Rumah, Nomor 12/IAP/XII/2019 tertanggal 11 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda T-8;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, dan selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang untuk singkatnya putusan ini harus dipandang telah tercakup dan termuat serta telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pengugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai dalil gugatan (wanprestasi) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, maka perlu kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai surat gugatan Penggugat, guna untuk mengetahui apakah telah memenuhi syarat formil dan syarat materil suatu gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering (RV)*;

Halaman 11 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



Menimbang, bahwa syarat formil adalah gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak, sedangkan syarat materil adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut. (*baca: Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hal. 51-67*);

Menimbang, bahwa Para pihak yang berperkara, dalam hal ini yang bertindak sebagai Penggugat ataupun yang ditarik sebagai lawan (Tergugat) haruslah orang/badan hukum yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Kekeliruan atau kesalahan mendudukkan pihak dalam suatu gugatan dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai pihak dalam gugatan inilah yang dikatakan sebagai error in persona.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai surat gugatan tersebut telah didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, telah diberi tanggal, telah ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan telah pula memuat identitas para pihak. Namun mengenai identitas Tergugat menurut Majelis Hakim terdapat ketidakjelasan;

Menimbang, bahwa dalam Posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada hari Rabu tanggal 26 bulan Juli tahun 2011 Almarhum ABDUL RAHIM AD adalah Suami Tergugat, 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 Rp.120.850.000,- (seratus dua puluh juta delapan ratus lima ribu rupiah) (posita angka 3);

Menimbang, bahwa jika ada pihak yang akan digugat namun meninggal dunia maka ahli warisnya menjadi penggantinya, (Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan wanprestasi yang didasari atas Perjanjian Order Kavling antara Penggugat dengan Almarhum ABDUL RAHIM AD (Suami Tergugat), sehingga berdasarkan

Halaman 12 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



hukumnya yang seharusnya digugat adalah ahli waris dari Almarhum ABDUL RAHIM AD;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak dijelaskan/tidak dituliskan bahwa Tergugat (Ibu Jawahir H. Mohammad Amin) adalah sebagai ahli waris dari Almarhum ABDUL RAHIM AD, namun hanya disebutkan dalam posita angka 2 “bahwa didudukkannya Tergugat dalam perkara a quo karena Tergugat adalah Isteri sah dari Almarhum ABDUL RAHIM AD yang membeli objek sengketa dimana Almarhum Abdul Rahim AD sebelum meninggal dunia telah tinggal dan menempati objek sengketa dengan Tergugat”;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat (dalil gugatan) adalah mengenai gugatan wanprestasi atas Perjanjian Order Kavling antara Penggugat dengan Almarhum ABDUL RAHIM AD (Suami Tergugat) maka seharusnya dalam gugatan disebutkan dengan jelas dan tegas bahwa Penggugat menggugat “Ahli waris dari Almarhum ABDUL RAHIM AD dan selanjutnya disebutkanlah siapa (nama) yang menjadi ahli warisnya lengkap dengan identitas”, bukan langsung menunjuk kepada Tergugat, walaupun dalam hal ini Tergugat adalah isteri dari almarhum ABDUL RAHIM AD;

Menimbang, bahwa dengan tidak disebutkan secara tegas dan terang, kedudukan Tergugat (Ibu Jawahir H. Mohammad Amin) dalam gugatan aquo adalah sebagai ahli waris dari Almarhum ABDUL RAHIM AD (orang yang melakukan perjanjian dengan Penggugat), sementara yang menjadi dasar diajukan gugatan oleh Penggugat adalah mengenai wanprestasi Perjanjian Order Kavling yang dilakukan Almarhum ABDUL RAHIM AD (suami Tergugat) dengan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim Surat Gugatan Penggugat menjadi kabur. Oleh karena surat gugatan Penggugat kabur maka surat gugatan yang demikian mengandung cacat formil (*error in persona*), sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka untuk selanjutnya pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara haruslah dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rv, dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.480.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu pada hari Senin tanggal 05 September 2022, oleh kami Zaufi Amri, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Allannis Cendana, SH. MH., dan Mahir Sikki ZA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan secara elektronik pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19 September 2022 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Muhlis, SH., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Palu dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Allannis Cendana, S.H., M.H.

Zaufi Amri, S.H.

Mahir Sikki Za,S.H

Panitera Pengganti,

Muhlis, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp.10.000,-
2. Redaksi	: Rp.10.000,-
3. Proses	: Rp.50.000,-
4. PNBP	: Rp.20.000,-
5. Panggilan	: Rp.360.000,-
6. Pendaftaran.....	: <u>Rp.30.000,-</u>
	Rp.480.000,-

(Empat Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah)

Halaman 14 dari 14
Putusan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Pal