



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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:

RUSLI AMU, S.E., Tempat dan Tanggal Lahir di Gorontalo, 23 September 1964, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Batu Bata Indah Nomor 39, RT 003, RW 010, Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **VARANITHA BELLADINA, S.H., M.H., SRI HARDIYANTI SUPU, S.H., MUHAMAD NUZUL, S.H.**, Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Profesi Advokat pada **Kantor PERKUMPULAN PEMBERI JASA BANTUAN HUKUM PENEGAK KEADILAN SULAWESI TENGAH**, beralamat kantor di Jalan Jend. Ahmad Yani Lorong III Nomor 98 B, Kelurahan Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2021. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

LAWAN

1. **Sdr. AISA ABDULLAH, S.E.**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan /Jabatan : Direktur Utama Perseroan Terbatas (PT. OSJAS), bertempat tinggal di Jalan Baiya Raya, RT 001, RW 001, Kelurahan Baiya, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soehardi Abidin, S.H., Samsan M.S.H., keduanya Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Pengacara "Muslim Mamulai & Associates, berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 September 2021 . Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**.
2. **Sdr. SYAMSUDDIN SAELANGI**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan / Jabatan : Komisaris Perseroan Terbatas (PT. OSJAS), bertempat tinggal di Jalan Baiya Raya, RT 001, RW 001, Kelurahan Baiya, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu, Propinsi

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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

Sulawesi Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu pada tanggal 19 Juli 2021 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dalam satu Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Tn. Irwan Del Cano, S.H., Notaris di Palu dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014 atas sebidang tanah yaitu seluas kurang lebih **108 M2** (Seratus delapan meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00008/Kayumalue Pajeko, tercatat atas nama PT OSJAS, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00121/Kayumalue Pajeko tanggal 26 Juli 2011 terletak di Kelurahan Kayumalue Pajeko, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batas tanahnya yaitu sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara : dengan Jalan
 - b. Sebelah Timur : dengan Blok B/02
 - c. Sebelah Selatan : dengan Blok B/03
 - d. Sebelah Barat : dengan Jalan

Berikut bangunan rumah di atasnya yang setempat dikenal sebagai Rumah Type RSH 36, Blok B Nomor 1, Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu.

2. Bahwa dalam Perikatan Jual Beli atas Tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada poin 1 di atas berisi hak-hak dan kewajiban antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II antara lain sebagai berikut :
 - a. Harga yang disepakati oleh Para Pihak adalah **Rp 80.000.000,00** (Delapan puluh juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap, yaitu :
 - Tahap I sebesar Rp 76.764.000,00 (Tujuh puluh enam juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) telah dibayar tunai sebelum penandatanganan akta ini, dengan mempergunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri.

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap II sisanya sebesar Rp 3.236.000,00 (Tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah) akan dibayar tunai bersamaan dengan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tanah yang sesungguhnya dihadapan Pejabat yang berwenang.
 - b. Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) wajib atas tanggungan pembiayaan dan pengurusan sendiri, mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang setelah menerima pembayaran Tahap I dari Pihak Kedua (Penggugat).
 - c. Jika pada saat pelunasan pembayaran Tahap II dari Penggugat namun Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat dan tidak pula menandatangani Akta Jual Beli, maka Penggugat berhak untuk membatalkan perjanjian *a quo* dan Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk mengembalikan kepada Penggugat seluruh pembayaran Tahap I yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II beserta denda ganti rugi sebesar 100% (seratus persen) dari Pembayaran Tahap I.
 - d. Bahwa segala sesuatu yang mengenai perjanjian ini dan akibatnya para pihak telah memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palu.
3. Bahwa setelah Penggugat membayar harga tanah dan bangunan dan uangnya telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mempergunakan tanda penerimaan berupa kwitansi pembayaran dan nota pembelian yaitu masing-masing :
- kwitansi pembayaran tertanggal 05 Juli 2011 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 18 Juli 2011 senilai Rp 6.000.000,- (Enam juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 20 Maret 2013 senilai Rp 6.000.000,- (Enam juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 13 Mei 2013 senilai Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 14 Mei 2013 senilai Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2013 senilai Rp 4.500.000,- (Empat juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kwitansi pembayaran tertanggal 27 Juni 2013 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 23 Juli 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 17 Agustus 2013 senilai Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 10 September 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 15 September 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 21 September 2013 senilai Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 07 Oktober 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
- nota pembelian tertanggal 11 Oktober 2013 senilai Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 07 Februari 2014 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
- nota pembelian tertanggal 07 Februari 2014 senilai Rp 364.000,- (Tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 08 Februari 2014 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 15 Februari 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 26 Februari 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) .
- kwitansi pembayaran tertanggal 13 Maret 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) .
- kwitansi pembayaran tertanggal 11 April 2014 senilai Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 10 Mei 2014 senilai Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 25 Mei 2014 senilai Rp 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 09 Juni 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) .

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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

- kwitansi pembayaran tertanggal 11 Juli 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 07 Agustus 2014 senilai Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 21 Maret 2016 senilai Rp 3.200.000,- (Tiga juta dua ratus ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tanpa tanggal senilai Rp 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).

namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Palu, Tergugat I dan Tergugat II belum mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual kepada Penggugat dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang, sehingga Penggugat belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menunjukkan itikad baiknya walaupun Penggugat telah berulang kali memperingatkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan kewajibannya yaitu mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang sehingga menurut Penggugat, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan *wanprestasi* atau ingkar janji terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014 sebagaimana yang telah diperjanjikan.
5. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang belum mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang, maka hal ini mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu mengenai status hukum kepemilikan hak atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang menjadi objek perkara ini dan nilai kerugian yang dapat dan nyata dialami oleh Penggugat adalah senilai ± Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
6. Bahwa atas jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan atas sebidang tanah yaitu seluas kurang lebih **108 M2** (Seratus delapan meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00008/Kayumalue Pajeko, tercatat atas nama PT OSJAS, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00121/Kayumalue Pajeko tanggal 26 Juli 2011 terletak di Kelurahan Kayumalue Pajeko, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah berikut bangunan rumah di atasnya yang setempat dikenal sebagai Rumah Type RSH 36, Blok B

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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

Nomor 1, Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu, menjadi atas nama Penggugat.

7. Bahwa Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Palu c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perkara ini menjadi hak Penggugat.
8. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat dapat dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sangatlah wajar bilamana Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, bilamana Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).
9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti dan atas alasan hukum yang jelas dan kuat, maka patut kiranya Penggugat memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Tn. Irwan Del Cano, S.H., Notaris di Palu dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan sahnya tanda penerimaan pembayaran dari Penggugat untuk melunasi harga tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara ini dengan mempergunakan tanda penerimaan berupa kwitansi pembayaran dan nota pembelian yaitu masing-masing :
 - kwitansi pembayaran tertanggal 05 Juli 2011 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 18 Juli 2011 senilai Rp 6.000.000,- (Enam juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 20 Maret 2013 senilai Rp 6.000.000,- (Enam juta rupiah)

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kwitansi pembayaran tertanggal 13 Mei 2013 senilai Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 14 Mei 2013 senilai Rp 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2013 senilai Rp 4.500.000,- (Empat juta lima ratus ribu rupiah)
- kwitansi pembayaran tertanggal 27 Juni 2013 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 23 Juli 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 17 Agustus 2013 senilai Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 10 September 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 15 September 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 21 September 2013 senilai Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 07 Oktober 2013 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- nota pembelian tertanggal 11 Oktober 2013 senilai Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 07 Februari 2014 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah).
- nota pembelian tertanggal 07 Februari 2014 senilai Rp 364.000,- (Tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 08 Februari 2014 senilai Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 15 Februari 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 26 Februari 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 13 Maret 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
- kwitansi pembayaran tertanggal 11 April 2014 senilai Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah).

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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

- kwitansi pembayaran tertanggal 10 Mei 2014 senilai Rp 3.000.000,- (Tiga juta rupiah).
 - kwitansi pembayaran tertanggal 25 Mei 2014 senilai Rp 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).
 - kwitansi pembayaran tertanggal 09 Juni 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah).
 - kwitansi pembayaran tertanggal 16 Juni 2014 senilai Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah)
 - kwitansi pembayaran tertanggal 11 Juli 2014 senilai Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah).
 - kwitansi pembayaran tertanggal 07 Agustus 2014 senilai Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah).
 - kwitansi pembayaran tertanggal 21 Maret 2016 senilai Rp 3.200.000,- (Tiga juta dua ratus ribu rupiah).
 - kwitansi pembayaran tanpa tanggal senilai Rp 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah *wanprestasi* atau ingkar janji terhadap isi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014 sebagaimana yang telah diperjanjikan yaitu mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang.
5. Menyatakan sebidang tanah yaitu seluas kurang lebih **108 M2** (Seratus delapan meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00008/Kayumalue Pajeko, tercatat atas nama PT OSJAS, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 00121/Kayumalue Pajeko tanggal 26 Juli 2011 terletak di Kelurahan Kayumalue Pajeko, Kecamatan Palu Utara, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah berikut bangunan rumah di atasnya yang setempat dikenal sebagai Rumah Type RSH 36, Blok B Nomor 1, Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu, dengan batas-batas :
- a. Sebelah Utara : dengan Jalan
 - b. Sebelah Timur : dengan Blok B/02
 - c. Sebelah Selatan : dengan Blok B/03
 - d. Sebelah Barat : dengan Jalan
- adalah sah milik Penggugat.
6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Palu untuk mengirimkan salinan putusan ini kepada Kantor Pertanahan Kota Palu agar dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu.

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal

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

7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II paling lambat 7 (tujuh) hari sejak Putusan dalam Perkara ini diucapkan untuk mengurus pemisahan sertifikat atas tanah yang dijual dari Sertifikat Induknya pada Kantor Pertanahan setempat yang berwenang.
8. Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi ataupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)* dari Tergugat I dan Tergugat II.
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, masing-masing yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi datang menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat II Konvensi tidak pernah datang dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakil/kuasanya dipersidangan;

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 Mahir Sikki ZA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Obscur libels

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak jelas atau kabur, di mana gugatan a quo tidak menjelaskan kedudukan / posisi Tergugat I dalam gugatan, apakah gugatan ditujukan kepada pribadi Tergugat I atau ditujukan kepada perusahaan yakni Direktur Utama PT. OSJAS.

2. Gugatan *plurium litis consortium*

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena kurang pihak, yaitu Penggugat tidak melibatkan **Tn. Irwan Del Cano, S.H** selaku Notaris dan sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** (pihak yang telah menerima uang dari Penggugat dengan mengatasnamakan PT. OSJAS tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I dan sekarang DPO) sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo;

3. Gugatan pematurre

Bahwa gugatan Penggugat prematur, karena gugatan Penggugat yang menyatakan wanprestasi belum terjadi, sebab Penggugat sendiri belum melaksanakan kewajibannya secara penuh.

Dengan demikian berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, di mana gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, kurang pihak dan prematur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil. Sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Eksepsi ini merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Jawaban terhadap gugatan a quo;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Perkara Gugatan wanprestasi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan dalam jawaban gugatan perkara a quo bahwa sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** sekarang berstatus **DPO** setelah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama No. 319/Pid.B/2013/PN Pal, Pengadilan Tingkat Banding No. 73/Pid/2014/PT Pal dan Putusan Tingkat Kasasi No. 688 K/Pid/2015 yang memutuskan bahwa sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** telah bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan dan sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** telah menghilang/melarikan diri hingga sekarang;
4. Bahwa sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** merupakan pihak yang telah menagih dan menerima sejumlah uang dari Penggugat dengan mengatasnamakan Perusahaan PT. OSJAS, namun pada kenyataannya Tergugat I baik selaku pribadi maupun selaku Direktur Utama PT. OSJAS tidak pernah memerintahkan ataupun menugaskan sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** untuk menagih atau menerima sejumlah uang dari

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para user. Dan uang yang telah diterima sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** dari para user termasuk Penggugat, tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I;

5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut belum bisa dikategorikan sebagai Wanprestasi, dikarenakan Penggugat belum melunasi pembayaran yang telah disepakati dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014.
6. Bahwa Penggugat mengklaim sudah melunasi pembayaran yang telah disepakati dalam Akta tersebut dengan bukti kwitansi-kwitansi, namun kwitansi-kwitansi tersebut sebagian bukan dibayar kepada Tergugat I melainkan Penggugat melakukan pembayaran kepada sdr. Surya Adi Saelangi, ST yang notabene bukan bendahara yang bertugas melakukan penagihan ataupun menerima uang, tetapi sdr. Surya Adi Saelangi, ST hanya bertugas mengurus kelengkapan berkas/dokumen administrasi para User.
7. Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar dalam menentukan jumlah kerugian Inmaterill yang dialami oleh Penggugat dan terkesan mengada-ngada. Oleh karenanya patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak.

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dan dituangkan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat I dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sangat keberatan secara yuridis jika didudukkan sebagai Tergugat I dalam Konvensi, sebab Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi **senyatanya belum berhak atas objek seluas 108 M² tepatnya di Blok B No. 1 Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu**, dikarenakan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi belum menyelesaikan kewajibannya;
3. Bahwa Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menyewakan tanah beserta bangunan di atasnya yang berada di Blok B No. 1 Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu kepada orang lain;
4. Bahwa Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima, mendapatkan dan menikmati keuntungan dari biaya sewa tersebut di atas sebesar Rp. 5.000.000,- /tahun selama 5 (lima) tahun, sehingga Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah mendapatkan keuntungan biaya sewa sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) selama 5 (lima) tahun, dan uang sejumlah Rp.

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut harus diserahkan kepada kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi serta setiap tahunnya bertambah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka Kami Mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara serta mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan biaya sewa perumahan Blok B No. 1 Perumahan Lodji Kayumalue Indah Palu sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi, dan setiap tahunnya bertambah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap.
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Obscuur libels.

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak jelas atau kabur, di mana gugatan a quo tidak menjelaskan kedudukan / posisi Tergugat I dalam gugatan, apakah gugatan ditujukan kepada pribadi Tergugat I atau ditujukan kepada perusahaan yakni Direktur Utama PT. OSJAS.

2. Gugatan *plurium litis consortium*

Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena kurang pihak, yaitu Penggugat tidak melibatkan **Tn. Irwan Del Cano, S.H** selaku Notaris dan sdr. **Surya Adi Saelangi, ST** (pihak yang telah menerima uang dari Penggugat dengan mengatasnamakan PT. OSJAS tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I dan sekarang DPO) sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo;

3. Gugatan pematurre

Bahwa gugatan Penggugat prematur, karena gugatan Penggugat yang menyatakan wanprestasi belum terjadi, sebab Penggugat sendiri belum melaksanakan kewajibannya secara penuh.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi a quo, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 (satu) pada pokoknya menyatakan "**Gugatan Obscuur libels**";

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya pada pokoknya menegaskan bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat I yang mendalilkan Gugatan *Obscuur Libel*, Gugatan *plurium litis consortium* dan gugatan *premature* dengan alasan sebagai berikut :

1. Penggugat telah menjelaskan kedudukan/posisi Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan Penggugat pada Poin 1 dan 2.
2. Penggugat tidak melibatkan sdr. **Surya Adi Saelangi, S.T.** sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo karena sdr. Surya Adi Saelangi, S.T. bukan merupakan para pihak yang tertuang dalam isi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014;
3. Penggugat adalah pihak/pembeli yang beritikad baik dan telah melaksanakan kewajiban secara penuh dengan telah melunasi pembayaran

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014 dan akan dibuktikan oleh Penggugat pada agenda sidang pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan kabur dan tidak jelas disebut sebagai *Obscuur Libel* yakni surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau yang disebut juga dengan formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa suatu surat gugatan pada dasarnya berisi dan berpedoman pada Pasal 8 Rv :

1. *Identitas dari para pihak;*
2. *Dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan adanya dasar serta alasan pada tuntutan;*
3. *tuntutan pada petitum;*

Menimbang, bahwa dengan melihat gugatan *a quo*, Aisa Abdullah, S.E., dan Syamsuddin Saelangi, disebut nama pribadinya dan disebut pula nama jabatannya, hal mana Tergugat I disebut sebagai Direktur Utama Perseroan Terbatas (PT. OSJAS) dan Tergugat II disebut sebagai Komisaris Perseroan Terbatas (PT. OSJAS);

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan Penggugat bahwa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terikat dalam satu Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Tn. Irwan Del Cano, S.H., Notaris di Palu dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 07 Agustus 2014, selanjutnya dari bukti P-1 berupa Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 07 Agustus 2014 diketahui bahwa Aisa Abdullah, S.E. dan Syamsuddin Saelangi selaku Direktur Utama dan Komisaris Utama dari PT. OSJAS;

Menimbang, bahwa dengan adanya penyebutan nama dan jabatan dari Para Tergugat Konvensi tersebut maka tentunya kedudukan dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi selaku subyek hukum menjadi tidak jelas karena Para Tergugat Konvensi telah disebut namanya secara pribadi kemudian dilain sisi Para Tergugat Konvensi disebut pula jabatannya masing-masing sehingga menimbulkan ketidakpastian selaku subjek hukum, apakah yang digugat adalah jabatannya dan bisa juga adalah pribadinya;

Menimbang, bahwa jika sekiranya Para Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Pejabatnya maka seharusnya yang digugat adalah badan hukumnya sebagai subjek hukum begitu halnya dengan sebaliknya jika yang dimaksud adalah pribadinya maka cukup menyebut nama yang bersangkutan selaku subjek hukum;

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

;Menimbang, bahwa bilamana kedudukan Para Tergugat Konvensi disebutkan dua-duanya yakni nama pribadi pejabatnya dan nama jabatannya masing-masing maka tentunya akan sulit menentukan siapa yang akan dimintai pertanggung jawaban atau melaksanakan putusan, apakah Para Tergugat Konvensi secara pribadi atau Para Tergugat dalam kapasitas jabatannya;

Menimbang oleh karena tidak jelasnya kedudukan Aisa Abdullah, S.E., dan Syamsuddin Saelangi, selaku Para Tergugat Konvensi dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dianggap sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dan hal demikian tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan sebagaimana yang diisyaratkan oleh Pasal 8 Rv, maka dengan demikian eksepsi kesatu *a quo* beralasan hukum sehingga harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut diterima maka eksepsi-eksepsi selanjutnya tidak dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yakni gugatan tidak jelas atau kabur dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok gugatan dan gugatan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena materi pokok gugatan Konvensi belum diperiksa dan gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan Rekonvensi tersebut erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, maka gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sewajarnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 162 Rbg dan Pasal 8 RV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang – undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.620.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu, pada hari Selasa tanggal 8 Februari 2022, oleh kami, Ferry Marcus JS ,S.H., sebagai Hakim Ketua, Mahir Sikki ZA,S.H., dan Allannis Cendana, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palu Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal tanggal 2 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 Februari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Muhlis, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan tanpa hadirnya Tergugat II Konvensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mahir Sikki ZA,S.H.

Ferry Marcus JS ,S.H.

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

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 62/Pdt.G/2021/PN Pal



Panitera Pengganti,

Muhlis, S.H.,

Perincian Biaya Perkara.

1.	Biaya Pendaftaran.	Rp.	30.000.00.
2.	Biaya Proses.	Rp.	50.000.00.
3..	PNBP.	Rp.	20.000.00.
4.	Biaya Panggilan.	Rp.	1.500.000.00.
5.	Biaya Meterai.	Rp.	10.000.00.
6.	Biaya Redaksi.	Rp.	10.000.00.
	Jumlah	Rp.	1.620.000.00.
			(satu juta enam ratus dua puuh ribu rupiah).