



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **SUKRI I. H. MOONTI, S.H. M.H.**, alamat Jalan Kolonel Rauf Mo'o RT.003/RW.008, Kelurahan Kayubulan, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, selanjutnya disebut Pembanding I semula Penggugat I;

2. **HARTATI HARIDJI, S.H. M.H.**, alamat Jalan Kolonel Rauf Mo'o RT.003/RW.008, Kelurahan Kayubulan, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, selanjutnya disebut Pembanding II semula Penggugat II;

Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. Ramdhan Kasim, S.H., M.H., CLA., CPLC., CTL., dan kawan-kawan, masing-masing Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Dr. Ramdhan Kasim, S.H., M.H., CLA., alamat Jalan Simon P. Haji Lipaeto, Kelurahan Kayubulan, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 14 April 2022 Nomor Register: 82/SK/2022/PN Lbo;

I a w a n :

1. **NAEMA S. BACHMID**, alamat di Jalan Drs. Ahmad Najamudin Nomor 35 Kelurahan Kelurahan Limba U II, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 1 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Notaris/PPAT RAMADHAN DOMPAS, S.H., M.Kn.**, alamat di Jalan Ahmad A. Wahab, Kelurahan Dutulanaa, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

3. **PT. FINA MULIA MANDIRI SEJAHTERA**, beralamat di Apatemen Belmont Residence Tower Everest Kebun Jeruk Unit K5-10 Jalan Kelurahan Lapangan Bila Ilir, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

Dalam hal ini Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III, memberikan kuasa kepada: Meyske Abdullah, S.Sos., S.H., CLA., sebagai Advokat dari Kantor Hukum Meyske Abdulla & Rekan berkantor di Jalan Mayor Dullah Nomor 129 RT.001/RW.001 Kelurahan Talumolo, Kecamatan Dumbo Raya, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo, 96118, Hp 081340802506, Email abdullahmeyske@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 012/SK.MA/II/2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto pada hari Kamis tanggal 9 Februari 2023 dengan Nomor Register 28/SK/2023/PN Lbo;

4. **Notaris/PPAT HASNA MOKOGINTA, S.H.**, Alamat di Jalan Nani Wartabone Nomor 37 Kelurahan Limba U1, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, Selanjutnya disebut Terbanding IV semula Turut Tergugat I;

5. **Badan PERTANAHAN KABUPATEN GORONTALO**, alamat di Jalan Kolonel Rauf Moo, Nomor 255, Kelurahan Kayubulan, Kecamatan Limboto, Kabupaten Gorontalo, selanjutnya disebut Terbanding V semula Turut Tergugat II;

6. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA, Tbk., KANTOR CABANG GORONTALO**, alamat di Jalan Nani Wartabone Nomor 3 Kelurahan

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 2 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limba U1, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, selanjutnya disebut Terbanding VI semula Turut Tergugat III.;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ramadhan Mustafa. S.H.dan Kawan-kawan kesemuanya Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk untuk mewakili PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk beralamat Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat Cq. Kantor Cabang Gorontalo, Alamat Jalan Nani Wartabone Nomor 3 Kelurahan Limba U1, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 144/KUASA/LGD/2022 tanggal 06 Juni 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto pada hari Kamis tanggal 16 Juni 2022 dengan Nomor Register 116/SK/2022/PN Lbo;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Gorontalo tanggal 17 Februari 2023 Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 17 Februari 2023 Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO tentang Penetapan hari sidang perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang bahwa memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 4 Januari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 3 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.181.000, 00 (tiga juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo diucapkan pada tanggal 4 Januari 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, kemudian pada tanggal 17 Januari 2023 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 17 Januari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Limboto, permohonan tersebut disertai/diikuti dengan memori banding yang diterima Pengadilan Negeri Limboto tanggal 24 Januari 2023;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada, Terbanding II, Turut Terbanding II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 24 Januari 2023; Turut Terbanding III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Gorontalo pada tanggal 25 Januari 2023; Terbanding I, Turut Terbanding I, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Gorontalo pada tanggal 26 Januari 2023; kuasa Terbanding III oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Gorontalo pada tanggal 9 Februari 2023; oleh Turut Tergugat III dan Kuasa Terbanding I dan Terbanding III, telah diajukan kontra memori banding yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding oleh Jurusita Pengadilan Negeri Limboto pada tanggal 13 Februari 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) :Terbanding II, Turut Terbanding II, pada tanggal 18 Januari 2023; Kuasa Pembanding pada tanggal 19 Januari 2023; Terbanding I, Turut Terbanding I, Turut Terbanding III, pada tanggal 20 Januari 2023; Kuasa Terbanding III, pada tanggal 9 Februari 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 4 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pemanding semula Para Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan banding dari Pemohon banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor: 13/Pdt.G/2022/PN Lbo, tanggal 4 Januari 2023;
3. Menyatakan objek sengketa adalah milik yang sah dari para pemanding semula Penggugat;
4. Menyatakan tindakan Terbanding/Tergugat I yang telah mengalihkan hak kepemilikan atas objek sengketa melalui Terbanding II/Tergugat II, adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 93/2017, tanggal 08 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Terbanding/Tergugat II, adalah batal demi hukum, dan/atau tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan pendaftaran peralihan hak kepemilikan atas objek sengketa yang telah dilakukan oleh Terbanding/Tergugat I kepada Turut Tergugat II, adalah batal demi hukum dan/atau tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan tindakan Terbanding/Turut Tergugat II yang telah merubah nama pemegang hak atas objek sengketa yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5/Kayubulan, yang semula atas nama para Pemanding/Penggugat diubah menjadi atas nama Tergugat I, adalah batal demi hukum dan/atau tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan tindakan Terbanding/Tergugat I yang telah menjadikan objek sengketa sebagai jaminan (agunan) kredit pada Turut Tergugat III, adalah batal demi hukum dan/atau tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 5 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat;

9. Menyatakan batal demi hukum dan/atau dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, objek sengketa dijadikan sebagai jaminan (agunan) kredit pada Turut Tergugat III;
10. Menghukum Terbanding/Tergugat I dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5/Kayubulan kepada para Pembanding, pengembalian mana bila perlu dengan bantuan alat Negara (TNI/POLRI);
11. Menghukum Terbanding/Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk pada putusan ini;
12. Menghukum para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini semua tingkat peradilan, secara tanggung renteng yang ditetapkan menurut hukum.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding (Tergugat I dan Tergugat III);
2. Menolak Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto dalam Perkara No. 13/Pdt.G/2022/PN.Lbo Tanggal 4 Januari 2023;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding VI, semula Turut Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding VI semula Turut Tergugat III;
2. Menolak Permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat beserta alasan-alasannya;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 6 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 4 Januari 2023, memori banding dan kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan fakta-fakta hukum dalam persidangan antara lain pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Objek sengketa dalam perkara ini yakni sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 5/Kayubulan dengan luas +800 M², terletak Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo, dengan batas-batas:
 - Utara : berbatas dengan bangunan Toko Fatiah Alhasni.
 - Selatan : berbatas dengan bangunan Rumah Aminah Hadili.
 - Timur : berbatas dengan Rumah Salma Hasan
 - Barat berbatas dengan Jalan Kolonel Rauf Mo'o;
- Bahwa Para penggugat adalah pasangan suami isteri, dan Penggugat I (Sukri I. H. Moonti, S.H. M.H) menjabat sebagai Direktur Perseroan Komanditer CV. 91;
- Bahwa Penggugat I mewakili PT. Aldista Gorontalo dan CV. 91 terikat perjanjian kredit investasi dengan Turut Tergugat III dan dari masing-masing perjanjian kredit investasi tersebut Para Penggugat mempunyai hutang dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp8.149.000.000, 00- (delapan milyar seratus empat puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Perjanjian Kredit Investasi PT. Aldista Gorontalo dan CV. 91 dengan Turut Tergugat III tersebut dilakukan dengan jaminan beberapa bidang tanah sebagai jaminan/agunannya.
- Bahwa CV.91 mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Tergugat III didasarkan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor 125 tanggal 26 Mei 2010 dengan 4 (empat) sertifikat tanah sebagai jaminan kreditnya termasuk sertifikat Nomor 5/Kayubulan (Objek sengketa);
- Bahwa pada akhir tahun 2015, PT. Aldista Gorontalo dan CV.91 tidak dapat

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|----------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 7 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran angsuran kreditnya atau kredit macet (wanprestasi).

- Bahwa kemudian diawal tahun 2016, Tergugat I sebagai Komisaris PT. Fina Mulia Mandiri Sejahtera dan Tergugat III (PT. Fina Mulia Mandiri Sejahtera) bersedia dan setuju untuk mengambil-alih hutang Para Penggugat. Untuk itu pada tanggal 29 Januari 2016 antara Turut Tergugat III, Tergugat I dan Tergugat III serta Para Penggugat sepakat melakukan pembaharuan hutang Para Penggugat tersebut dan dibuatlah Akta Perjanjian Pembaharuan Hutang Nomor 148 tanggal 29 Januari 2016;
- Bahwa dalam proses penyelesaian pembaharuan hutang tersebut disetujui dan disepakati terhadap tanah-tanah yang telah menjadi agunan dari perjanjian kredit macet Para Penggugat tersebut akan dialihkan atau dijual kepada Tergugat I atau Tergugat III dengan ketentuan Para Penggugat dapat menebus/membayar kembali hutang yang diambil alih oleh Tergugat III tersebut dengan jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan dan dengan cara itu Tergugat I dan Tergugat III akan mengembalikan tanah-tanah yang dialihkan atau dijual tersebut kepada Para Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 8 Desember 2017 Tergugat I telah menjual Objek Sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 93/2017 tanggal 8 Desember 2017;
- Bahwa penjualan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 13 Desember 2017 Tergugat I melalui Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo) telah melakukan peralihan hak kepemilikan objek sengketa tersebut dari sebelumnya atas Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I.
- Bahwa Tergugat I melalui Tergugat III telah menjadikan Objek Sengketa tersebut sebagai agunan kreditnya pada Turut Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III mengetahui dan menyetujui atau tidak keberatan dengan perbuatan Tergugat I membeli objek sengketa dan selanjutnya menjadikan

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 8 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa sebagai agunan kredit pada Bank BTN Cabang Gorontalo;

- Bahwa menurut Para Penggugat, Objek sengketa tidak termasuk sebagai agunan dalam penjabaran kredit macet Para Penggugat, bahwa Objek Sengketa setelah adanya pembaharuan hutang tersebut tidak lagi termasuk tanah yang akan dialihkan atau dijual kepada Tergugat I. **Sedangkan** menurut Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat III Objek Sengketa termasuk dalam agunan dalam penjabaran kredit macet Para Penggugat. Oleh karena itu Objek Sengketa termasuk dalam tanah-tanah yang akan dialihkan atau dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa menurut Para Penggugat, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 26 Januari 2016 yang dijadikan dasar Tergugat I menjual Objek Sengketa adalah tidak sah atau cacat hukum karena terdapat kesalahan dan kekeliruan yang sengaja dilakukan Turut Tergugat I yakni dalam premisnya nyata tercantum/tertulis 6 (enam) bidang tanah yang dijual tetapi dalam uraiannya tertulis/tercantum 7 (tujuh) bidang tanah dan Para Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual Objek Sengketa tersebut. Sedangkan menurut Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat III, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 26 Januari 2016 adalah sah karena dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan tindakan Tergugat I menjual Objek Sengketa tersebut diketahui dan atas kuasa dari Para Penggugat;

Bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang Saksi yakni 1). Abdul Malik A. Baladraf dan 2). Iwan Fatmahan serta 1 (satu) orang Ahli yakni Taufik, S.H;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat berupa T.1/3-1 sampai dengan T.1/3-10 dan 4 (empat) orang Saksi yakni 1). Salami Eyato, 2). Sitti Supriani, S.E., 3). Flora Dumingan dan 4). Imran T. Safei, S.E. M.Si., sedangkan Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat berupa TT.III-1 sampai dengan TT.III-18;

Bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat yakni:

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 9 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti surat P-1, sama dengan bukti surat T.1/3-1;
- Bukti surat P-2, sama dengan bukti surat T.1/3-2;
- Bukti surat P-3, sama dengan bukti surat T.1/3-3;
- Bukti surat P-4, sama dengan bukti surat T.1/3-4 dan TT.III-12;
- Bukti surat P-5, sama dengan bukti surat T.1/3-6;
- Bukti surat P-6, sama dengan bukti surat T.1/3-5 dan TT.III-7

Bahwa sebagaimana fakta yang dianggap terbukti tersebut diatas dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 125 tanggal 26 Mei 2010. (Bukti T.T.III-1), Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 592/2011. (Bukti T.T.III-5) bahwa Sertifikat Nomor 5/Kayubulan (Objek Sengketa) termasuk sebagai agunan kredit CV.91 (Penggugat I);

Bahwa bukti surat P-1 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109, bukti surat P-2 tentang Akta Kuasa Menjual Nomor 110, bukti surat P-5 Notula Rapat Pembahasan Penyelesaian Novasi PT. Aldista dan CV.91 pada Kantor BTN Cabang Gorontalo dan bukti surat P-6 tentang Kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 26 Januari 2016, diketahui bahwa tidak satupun dari bukti-bukti surat tersebut yang tegas, jelas dan terang menerangkan bahwa terhadap Objek Sengketa dikecualikan atau tidak lagi termasuk dalam objek jaminan/agunan kredit yang akan dialihkan atau dijual kepada Tergugat I atau Tergugat III;

Bahwa demikian pula keterangan saksi Penggugat yakni saksi Abdul Malik A. Baladraf dan saksi Iwan Fatan. Pada pokoknya saksi-saksi Penggugat tersebut menerangkan bahwa Para Penggugat mempunyai hutang di Bank BTN cabang Gorontalo (Turut Tergugat III), kemudian hutang Para Penggugat tersebut macet maka disepakati akan dialihkan kepada Tergugat I dan Tergugat III, sepengetahuan Saksi-saksi Para Penggugat, Objek Sengketa tidak termasuk agunan kredit antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat III, tetapi Objek sengketa dijaminan Para Penggugat kepada Tergugat I agar Tergugat I melunasi hutang Para Penggugat di Bank BNI dan pembelian rumah Saksi Salami Eyato;

Bahwa keterangan Saksi-saksi Penggugat tersebut diatas, jelas tidak

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 10 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersesuaian dengan fakta dan dari hal-hal yang tidak disangkal dan dianggap terbukti sebagaimana tersebut diatas bahwa yakni Objek Sengketa termasuk tanah yang jadi jaminan kredit Para Penggugat pada Turut Tergugat III (Bukti surat TT.III-1, bukti surat TT.III-5 dan bukti TT.III-12 (bukti surat P-4, /bukti surat T.1/3-4);

Bahwa dalam bukti surat P-2, dinyatakan bahwa benar Sukri I. H. Moonti (Penggugat I) hanya memberikan kuasa menjual kepada Naema S. Bachmid (Tergugat I) untuk menjual 6 (enam) bidang tanah bersertifikat yakni SHM Nomor 859/Limba U II, SHM Nomor 1212/Limba U II, SHM Nomor 1227/Limba U II, SHM Nomor 323/Limba U II, SHM Nomor 971/Limba U II dan SHM Nomor 1290/Limba U II, tidak termasuk Objek sengketa. Namun dalam bukti surat P-6 dinyatakan bahwa disepakati seluruh utang PT. Aldilsta dan CV. 91 (Para Penggugat) akan diambil alih atau dijual kepada Tergugat III dan terhadap Objek Sengketa yang menjadi jaminan PT. Aldilsta tidak akan dibalik nama pada saat novasi terjadi dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan Para Penggugat tidak dapat menggantinya maka Objek sengketa akan dibalik nama kepada Tergugat I;

Bahwa bukti P-6 tersebut, bersesuaian dengan bukti P-5 dan bukti TT.III-9 yang mana dalam kedua surat tersebut menyatakan seluruh jaminan kredit dari PT. Aldista dan CV.91 dialihkan atau berada dalam penguasaan Tergugat III;

Bahwa bukti bukti P-6 dan P-5 tersebut merupakan akta dibawah tangan, namun oleh karena diakui atau tidak disangkal para pihak yang membuatnya (Para Penggugat dan Tergugat I) maka bukti surat tersebut mempunyai nilai pembuktian yang kuat, olehnya menjadi persangkaan bahwa kesepakatan peralihan hak atau jual beli terhadap Objek sengketa telah terjadi. Bahwa dalam repliknya Para Penggugat yang menyatakan mereka pernah mau mengambil alih dengan melakukan penebusan atas seluruh hutang yang telah diambil alih oleh Tergugat III tapi Tergugat I menolaknya, menurut Majelis Hakim dari alat bukti Para Penggugat dalil tersebut tidak dapat dibuktikannya;

Bahwa mengenai kesepakatan dalam bukti P-5 tentang tanah milik saksi Salami Eyato (Saksi Tergugat I dan Tergugat III) yang berada di depan

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 11 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Aldista sekarang bernama Gorontalo Convention Center tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa ketentuan tersebut merupakan perjanjian tersendiri, terpisah dari perjanjian penyelesaian pembaharuan hutang Para Penggugat pada Turut Tergugat III di Bank BTN (Turut Terbanding VI). Bilapun Tergugat I melunasi hutang Para Penggugat di Bank BNI dan/atau membeli tanah Saksi Salami Eyato tersebut maka sertifikat atau hak atas tanah itupun akan beralih kepada Tergugat I dan tidak ada ketentuan lain tentang itu. Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam bukti P-5 (bukti Surat T.1/3-6);

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis berpendapat dalil Para Penggugat yang menyatakan Objek sengketa dikecualikan atau tidak termasuk lagi dalam keseluruhan objek jaminan kredit yang dialihkan atau dijual kepada Tergugat I atau Tergugat III tersebut tidak terbukti;

Bahwa selanjutnya sebagaimana pokok sengketa tersebut diatas, Para Penggugat menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 26 Januari 2016 (Bukti surat P-1) tersebut adalah tidak sah atau cacat hukum, terhadap hal tersebut Majelis Hakim memperimbangkan sebagai berikut;

Bahwa bukti surat P-1 (bukti surat T.1/3-1) dan bukti surat P-2 (bukti surat T.1/3-2) tersebut merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang apa yang termuat didalamnya (Pasal 1870 KUH Perdata);

Bahwa Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris, pada prinsipnya Notaris hanya bertugas mencatat atau menuliskan dalam akta apa- apa yang diterangkan para pihak. Notaris tidak berhak mengubah, mengurangi atau menambah apa yang diterangkan para pihak yang menghadap kepadanya, dengan pengertian lain notaris tidak berwenang menyelidiki kebenaran keterangan yang dikemukakan para penghadapnya kecuali keterangan para penghadapnya tersebut bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, dalam keadaan tersebut notaris patutnya menolak membuat akta yang diminta;

Bahwa berdasarkan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 12 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan Notaris, mengatur larangan bagi Notaris untuk mengubah isi akta dengan cara diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus dan atau ditulis tindh. Perubahan terhadap isi akta dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau di beri tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris;

Bahwa berdasarkan asas hukum pembuktian terhadap suatu Akta Otentik yang diajukan dipersidangan, Hakim dan para pihak wajib menganggap apa yang termuat didalam akta otentik tersebut adalah benar, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta otentik tersebut:

1. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang;
2. Tanda tangan pejabat didalamnya palsu, atau
3. Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan;

Bahwa terkait perkara ini, Para Penggugat menyatakan Bukti Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 26 Januari 2016 (Bukti surat P.1/Bukti surat T.1/3-1) tersebut adalah tidak sah atau catat hukum karena terdapat kesalahan dan kekeliruan yang sengaja dilakukan Turut Tergugat I atau Tergugat I yakni mengubah atau melakukan penambahan pada isi akta;

Bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat P.1 (Bukti surat T.1/3-1) diketahui dan benar pada akta itu terdapat perbedaan penulisan jumlah objek tanah yang diperikatkan untuk diperjual belikan yakni pada premisnya tertulis dengan angka dan huruf "6 (enam)" bidang tanah sedangkan dalam uraiannya berjumlah 7 (tujuh) bidang tanah dan pada uraian angka ketujuh tersebut tertulis sertipikat hak milik Nomor 5/Kayubulan (Objek sengketa)';

Bahwa sesuai dengan asas hukum pembuktian terhadap suatu Akta Otentik sebagaimana tersebut diatas, maka menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan bahwa Turut Tergugat I atau Tergugat I telah dengan

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 13 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengaja mengubah, dan/atau menambahkan isi yang terdapat dalam bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut tanpa diketahui oleh Para Penggugat;

Bahwa dari alat bukti surat Para Penggugat, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermatinya, diketahui tidak satupun dari bukti suratnya yang dapat menerangkan bahwa perbedaan tersebut terjadi disebabkan perbuatan Turut Tergugat I atau Tergugat I yang dengan sengaja mengubah atau menambahkan isi akta tersebut;

Bahwa demikian pula keterangan Saksi-saksi Para Penggugat, tidak satupun dari Saksi-saksinya tersebut yang mengetahui, menerangkan atau menyaksikan adanya perbuatan Turut Tergugat I dan/atau Tergugat I yang sengaja mengubah atau menambah isi akta tersebut;

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat, mengingkari bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut, dengan hanya mendasarkan pada bukti surat P-2 (Bukti surat T.1/3-2), yang mana menurut Para Penggugat oleh karena jumlah tanah yang diterangkan dalam bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut berbeda atau tidak bersesuaian dengan jumlah tanah yang diterangkan dalam bukti P-2 (Bukti surat T.1/3-2) maka bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut tidak dapat dijadikan dasar Tergugat I untuk menjual Objek sengketa;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat alasan Para Penggugat mengingkari bukti surat P.1/T.1/3-1 tersebut tidak dapat diterima oleh karena masing-masing dari bukti surat tersebut merupakan Akta Otentik dan keduanya menerangkan dan mengatur perbuatan hukum serta hubungan hukum tertentu. disamping itu pada Pasal 5 dalam bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut juga telah khusus mengatur dan menentukan adanya pemberian kuasa oleh Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan tanah-tanah tersebut kepada Tergugat I selaku Pihak Kedua;

Bahwa berdasarkan pendapat Ahli (Taufik, S.H.) yang diajukan Para Penggugat menerangkan:

- Bahwa bila dalam surat perjanjian terdapat perbedaan penulisan jumlah objek yang diperjanjian dengan jumlah yang diuraikan, harus diketahui dulu apakah terjadinya karena kekhilafan membuat jumlah atau sebab lainnya.

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 14 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila kita melihat mana yang berlaku tentunya dua-duanya mengikat dan hanya para pihak saja yang memahami bahwa yang diperjanjikan tersebut, olehnya pada saat sebelum ditanda tangani dibacakan dulu sehingga apabila ada kesalahan seharusnya sudah dikoreksi;

- Bahwa sesuai ketentuan apabila terjadi perbedaan penulisan angka dan huruf pada suatu surat, misalnya dalam angka tertulis "10" dan penulisan dengan huruf tertulis "sebelas", maka yang mengikat adalah penulisan jumlah dengan huruf;
- Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) prinsipnya adalah perjanjian pendahuluan didalam transaksi jual beli tanah;
- Bahwa alasan mengapa ada perjanjian pengikatan jual beli yang biasa dibuat oleh Notaris, yakni:
 - Karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk dilakukan jual beli dengan Akta PPAT dan salah satu poin penting didalam jual beli dihadapan PPAT itulah adanya pembayaran dan juga penyerahan objek;
 - Karena belum dilunasinya pembayaran misalnya pembeli baru membayar panjar kemudian diperjanjikan berapa kali pembayaran dan berapa jumlah angsurannya;
 - Karena mengenai obyeknya sendiri yang mungkin penjual belum bisa menyerahkan objek oleh karena misalnya objek masih dalam pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan atau masih dalam proses pemecahan.
- Bahwa prinsipnya Akta otentik harus diakui kebenarannya kepada siapapun itu ditujukan termasuk hakim sendiri karena hakim harus meyakini kebenaran dari akta otentik, kecuali dibuktikan sebaliknya. Pembuktian tersebut harus dihadapan Pengadilan atau harus dengan keyakinan hakim bahwa ada sesuatu cacat formil atau tidak memenuhi syarat materil terhadap suatu transaksi yang dituangkan dalam akta sehingga hakim bisa membatalkannya;

Bahwa sesuai dengan pendapat ahli tersebut diatas, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1),

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 15 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterangkan bahwa alasan dibuatnya akta tersebut karena jual beli menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku belum dapat terlaksana mengingat tanah dan bangunan tersebut masih harus dilakukan proses roya/penghapusan atas penjaminan sertifikat tersebut pada PT. Bank BTN Tbk Cabang Gorontalo;

Bahwa dalam akta tersebut telah pula menerangkan adanya pemberian kuasa oleh Sukri I.H. Moonti dan Hartati Haridji (Pihak Pertama/Para Penggugat) kepada Naema S. Bachmid (Pihak Kedua/Tergugat I) untuk menjual tanah-tanah tersebut kepada Tergugat I;

Bahwa bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut bersesuaian dengan bukti P-6 (Bukti surat T.1/3-5) sehingga menambah keyakinan Majelis Hakim bahwa kesepakatan penjualan terhadap Objek Sengketa diketahui dan dikehendaki para pihak;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena dari alat bukti Para Penggugat tidak dapat menerangkan atau membuktikan adanya perbedaan penulisan premis jumlah tanah yang akan perjualbelikan dengan jumlah tanah-tanah yang diuraikan tersebut disebabkan tindakan Turut Tergugat I atau Tergugat I yang dengan sengaja mengubah atau menambah isi akta tersebut, maka menurut Majelis Hakim kesalahan tersebut merupakan kesalahan tulis redaksional pada penulisan jumlah premisnya (penulisan angka 6 (enam)) dan yang harus dianggap benar adalah jumlah tanah yang diuraikan dalam surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) yakni tujuh bidang tanah dengan alasan bahwa dengan disebutkan satu-persatu tanah-tanah mana saja yang diperjanjikan tersebut maka dapat ditentukan secara rinci, jelas dan terang tanah-tanah mana saja yang akan diperjanjikan untuk dijual dalam akta itu;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat dalil Para Penggugat yang menyatakan bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tidak sah atau cacat hukum, tidak beralasan dan harus ditolak, dan berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan –pertimbangan tersebut

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 16 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO

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

diatas Pengadilan Tinggi berkesimpulan pada pokoknya bahwa pada awalnya objek sengketa SHM No.5/Kayubulan, Luas 800 m2 tertulis atas nama Sukri Ilhamudin Moonti SH, MH(Pembanding/Penggugat I) selaku Direktur atau pengurus persero Perseroan Komanditer CV 91 tersebut, dijadikan jaminan /agunan oleh (Pembanding/Penggugat I) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Gorontalo (Terbanding VI/Turut Tergugat III),dalam perjanjian kredit Nomor 125 tanggal 26 Mei 2010 .

Bahwa pada akhir tahun 2015, PT. Aldista Gorontalo dan CV.91 tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kreditnya atau kredit macet (wanprestasi).

Bahwa kemudian diawal tahun 2016, Terbanding I/Tergugat I sebagai Komisaris PT. Fina Mulia Mandiri Sejahtera dan Terbanding III/Tergugat III (PT. Fina Mulia Mandiri Sejahtera) bersedia untuk mengambil-alih hutang Para Pembanding/Para Penggugat, dan disepakati seluruh utang PT. Aldista dan CV. 91 (Para Pembanding/Para Penggugat) akan diambil alih atau dijual kepada Terbanding III/Tergugat III dan terhadap Objek Sengketa yang menjadi jaminan PT. Aldista tidak akan dibalik nama pada saat novasi terjadi dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan Para Pembanding/Para Penggugat tidak dapat mengganti hutangnya pada Terbanding I/Tergugat I maka Objek Sengketa akan dibalik nama kepada Terbanding I/ Tergugat I;

Setelah jangka waktu yang ditentukan dalam surat kesepakatan tersebut selesai, Pembanding/Penggugat tidak dapat melaksanakan ketentuan sebagaimana dalam surat kesepakatan tersebut, maka dengan didasarkan pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 (Bukti P.1/ Bukti T.1/3-1), pada tanggal 08 Desember 2017, Terbanding I/Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Kuasa Pembanding/Penggugat menjual objek sengketa kepada Naema S. Bachmid (Terbanding I /Tergugat I) dalam kedudukannya sebagai pribadi atau perseorangan sebagaimana akta jual beli Nomor 93/2017 (Bukti T.1/3-3/Bukti P-3). Kemudian dengan adanya peralihan hak objek sengketa tersebut, Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 12

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 17 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2017 mendaftarkannya pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo (Terbanding V /Turut Tergugat II) sehingga terjadi perubahan pemilikan hak terhadap objek sengketa atas nama Naema S. Bachmid (Terbanding I/Tergugat I).

Menimbang bahwa kebaratan para pembanding dalam memori bandingnya antara lain pada pokoknya; bahwa pemohon banding kebaratan dan tidak sependapat atas pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo, tanggal 4 Januari 2023 tersebut karena tidak mempertimbangkan fakta hukum dengan benar berdasarkan alat bukti diajukan para pembanding/penggugat dan mengabaikan bukti bukti para pembanding serta salah menilai fakta hukum dalam persidangan.

Menimbang bahwa dari 8 point kebaratan yang diajukan oleh para pembanding pada intinya kebaratan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berdasarkan pada bukti surat P1 (Akta PPJB) Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh Notaris Hasna Mokoginta SH (Terbanding IV/Turut Tergugat I) antara Para Pembanding /Para Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I yang dijadikan dasar pembuatan Akta jual beli oleh Terbanding II/Tergugat II .

Bahwa dalam Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 didalamnya adanya kontrak dan pembayaran harga atas pembelian yang belum dilaksanakan artinya belum adanya bukti pelunasan dari Terbanding I dan Terbanding III/Tergugat I dan Tergugat III atas pembelian tersebut.

Dengan alasan-alasan sebagaimana di bawah ini bahwa:

1. Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh Notaris Hasna Mokoginta SH (Turut Tergugat I) antara Para Penggugat dan Tergugat I atas pengalihan obyek Hak Milik No.5/ Kayubulan milik Penggugat belum dibuktikan dengan kwitansi penerimaan dan pembayaran oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I).

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 18 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Menimbang bahwa keberatan point (1) ini menurut Pengadilan Tinggi tidak beralasan karena terjadinya PPJB Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 (bukti P-1) untuk mengambil alih hutang Para Pembanding pada Terbanding VI yang mengalami kredit macet pada tahun 2015, kemudian diambil alih oleh Terbanding I dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan Para Pembanding/ Para Penggugat tidak dapat mengganti hutangnya pada Terbanding I/ Tergugat I maka Objek sengketa akan dibalik nama kepada Terbanding I/Tergugat I, bukti surat P-1 (Bukti surat T.1/3-1) tersebut bersesuaian dengan bukti P-6 (Bukti surat T.1/3-5/TT.3-7).

- Keberatan pada point (2) adalah Majelis Tingkat Pertama tidak cermat memandang antara PPJB dengan Kuasa Menjual (Bukti P2) yang merupakan satu kesatuan terhadap perkara ini, bahwa khusus obyek sengketa sebelum dilakukan Pembaharuan Hutang obyek sengketa tidak termasuk dalam Novasi sehingga hal ini sangatlah relevan dengan bukti P2 yang tidak memasukan obyek sengketa dan keberatan pada point (5) adalah hakim tidak memperhatikan bukti Penggugat (P2) pada Akta Kuasa Menjual, tanah dan bangunan 6 (enam) obyek sebagaimana yang telah termuat dalam Akta Kuasa Menjual tanggal 26 Januari 2016 Nomor 110 yang dibuat oleh Notaris Hasna Mokoginta, SH.

Menimbang bahwa keberatan point (2 dan 5)tersebut menurut Pengadilan Tinggi tidak beralasan dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama antara lain bahwa dalam bukti surat P-2, dinyatakan Pembanding/Penggugat I, hanya memberikan kuasa menjual kepada Terbanding I/Tergugat I untuk menjual 6 (enam) bidang tanah bersertifikat yakni SHM Nomor 859/Limba U II, SHM Nomor 1212/Limba U II, SHM Nomor 1227/Limba U II, SHM Nomor 323/Limba U II, SHM Nomor 971/Limba U II dan SHM Nomor 1290/Limba U II, tidak termasuk Objek Sengketa. Namun dalam bukti surat (P-6;/T.1/3-5;/TT.3-7) dinyatakan bahwa disepakati seluruh utang PT. Aldista dan CV. 91 Para Pembanding/Para Penggugat (Pihak Pertama) akan diambil alih oleh Terbanding I/ Tergugat I

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 19 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pihak Kedua) dan terhadap Objek Sengketa yang menjadi jaminan PT. Aldista tidak akan dibalik nama pada saat novasi terjadi dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu selama 18 (delapan belas) bulan Para Pembanding /Para Penggugat (Pihak Pertama) tidak dapat menebus/membayar kembali hutang yang diambil alih oleh Terbanding I /Tergugat I (Pihak kedua) maka Objek Sengketa akan dibalik nama kepada Terbanding I /Tergugat I(Pihak kedua);

3. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat dalam menilai bukti surat Penggugat/ P5 yang ada hubungan dengan dalil dalil penggugat bahwa Tergugat I Tergugat III belum melaksanakan kewajibannya dan tidak ada penyelesaian seluruh hutang dari Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, yang ada hanya mengalihkan aset Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat III, tetapi apa yang menjadi dasar dari pengalihan berupa pembayaran hutang Penggugat tidak direalisasikan, seperti apa yang disepakati sesuai Notulen Rapat dengan pihak Bank BTN (Turut Tergugat III) tanggal 20 Januari 2016. bahwa dalam fakta persidangan Pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak merealisasikan dan menepati janji atas pembayaran yang disepakati satu rupiahpun. Bahwa Pihak Tergugat I hanya menunggu waktu 18 bulan sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian dibawah tangan yang tulisan tangan sementara apa yang menjadi lahirnya perjanjian tersebut tidak dijalankan, dan kemudian melakukan peralihan hak atas Sertifikat Nomor 05 Kayubulan dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I.

Menimbang terhadap keberatan pada point (3) ini tidak beralasan karena kesepakatan dalam bukti P-5 /T.1/3-6 , disebutkan bahwa tanah milik saksi Salami Eyato (Saksi Tergugat I dan Tergugat III) yang berada di depan Gedung Aldista sekarang bernama Gorontalo Convention Center, yang bukan merupakan jaminan kredit pada Bank BTN yang saat ini telah dijaminan di Bank BNI, ketentuan tersebut merupakan perjanjian tersendiri, terpisah dari perjanjian penyelesaian pembaharuan hutang Para Pembanding pada Terbanding VI/Turut Tergugat III di Bank BTN .Bilapun Terbanding I melunasi

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | |

Hal 20 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



hutang Para Pembanding di Bank BNI dan/atau membeli tanah Saksi Salami Eyato tersebut maka sertifikat atau hak atas tanah itupun akan beralih kepada Terbanding I dan tidak ada ketentuan lain tentang itu.

4. Keberatan point 4, point 6 menurut pembanding adanya pengabaian fakta hukum di persidangan antara lain :

- a) Bahwa Tergugat I melakukan perbuatan hukum bertindak atas Namanya sendiri bukanlah atas nama Tergugat III melakukan mengalihkan Obyek SHM 05/kayubulan melalui Tergugat II. selain itu pemberian kuasa juga tidak pernah diberikan oleh Penggugat dan Tergugat III.
- b) Akta Jual Beli Nomor 93/2017 tanggal 08 Desember 2017 yang dibuat oleh Notaris Ramadhan Dompas, SH.,M.Kn (tergugat II) tidak memenuhi syarat karena didasarkan pada PPJB selain itu terhadap objek itu tidak menunjukkan kwitansi sebagai pembayaran lunas sebagai dasar pembuatannya“.
- c) Pembanding keberatan dan tidak sependapat karena seharusnya Majelis Hakim memperhatikan dengan benar bahwa suatu akta PPJB itu merupakan PPJB lunas atau PPJB bersyarat (belum Lunas)

Menimbang terhadap keberatan ini tidak benar karena faktanya Terbanding I/Tergugat I melakukan perbuatan hukum bertindak atas namanya sendiri dan untuk atas nama Terbanding III / Tergugat III untuk melakukan pengalihan objek sengketa sesuai surat kesepakatan antara Para Pembanding sebagai pihak pertama dan Terbanding I sebagai pihak kedua sesuai bukti P-6/T.1/3-5/TT.3-7.

Dalam PPJB yang lunas biasanya timbul kuasa untuk bertindak atas nama penjual agar bisa bertindak sendiri untuk Akta Jual Beli;

Akan tetapi untuk PPJB yang sifatnya tidak lunas maka tidak boleh ada tindakan-tindakan atau kuasa yang menyerahkan kekuasaan kepada pembeli.

Bahwa didalam bukti P-1 sama dengan bukti T.1/3-1 yakni Akta PPJB Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 dalam pasal 5 Akta PPJB tersebut dijelaskan adanya surat kuasa jual dari Para Pembanding kepada Terbanding I sehingga dengan adanya Akta PPJB dan kuasa jual tersebut

| | | | |
|-------------|--------------|----------------|---|
| | <i>Ketua</i> | <i>Anggota</i> | |
| Paraf Hakim | | 1 | 2 |

Hal 21 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Terbanding II /Tergugat II membuatkan AJB No.93/2017 tanggal 8 Desember 2017 sesuai yang tertuang dalam pasal 5 Akta PPJB Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 tentang kuasa jual dari Para Pembanding kepada Terbanding I/Tergugat I.

Bahwa dasar Terbanding II/Tergugat II dalam membuat Akta Jual Beli No. 93/2017 tanggal 8 Desember 2017 adalah berdasarkan akta otentik, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 109 tertanggal 26 Januari 2016 yang dalam pasal 5 tertulis Kuasa Jual dari Para Pembanding kepada Terbanding I /Tergugat I.

- Keberatan point (7) bahwa tidak terlihat adanya fakta hukum mengenai suatu perbuatan hukum yang telah dilaksanakan oleh Terbanding I/Tergugat I terkait dengan Surat Kesepakatan tanggal 26 Januari 2016 (Bukti P6) yang dijadikan dasar oleh Tergugat I pula untuk mengambil Sertifikat yang masih nama dalam nama Penggugat I. fakta persidangan Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti telah melaksanakan kewajibannya kepada para penggugat.

Menimbang bahwa keberatan ini tidak beralasan karena makna dalam Surat Kesepakatan tanggal 26 Januari 2016 , bukti P-6 /T.1/3-5 disebutkan bahwa Pihak Kedua /Terbanding I sepakat atas jaminan SHM 05/kayubulan yang menjadi jaminan PT Aldistira tidak akan dibalik nama pada saat Novasi pada PT Fina Mulia Mandiri dengan waktu sampai 18(delapan belas) bulan, pihak pertama/Para Pembanding akan menggantikan jaminan pada pihak kedua untuk diserahkan pada BTN Cabang Gorontalo Terbanding VII/Turut Terbanding III. Jika dalam jangka waktu 18(delapan belas) bulan, belum dapat diselesaikan Jaminan akan dibalik nama pada pihak kedua .

Disini terbaca justru Para Pembandinglah yang harus melaksanakan kewajibannya pada Terbanding I dalam waktu 18(delapan belas) bulan;

- Keberatan pada point (8) bahwa sertifikat tersebut dibalik nama setelah 18 bulan menunggu waktu sesuai dengan perjanjian dan dijadikan sebagai dasarnya balik nama, sementara perjanjian ini telah batal akibat tidak

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 22 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhinya perjanjian sebagaimana (bukti P5) Notula rapat tanggal 20 Januari 2016 yang menyatakan Terbanding harus membayar Rp. 1.200.000.000,- dan Rp. 600.000.000,- untuk membayar kredit pbanding pada bank lain, tetapi semuanya tidak ada realisasi dari Terbanding/Tergugat I.

Menimbang bahwa keberatan ini tidak beralasan karena dalam bukti P-5/T1/3-6 yang dibicarakan mengenai pengambilan alih hutang PT Aldistira pada BTN Cabang Gorontalo, bukan pengambilan alih hutang PT Aldistira pada Bank BNI.

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi Gorontalo mencermati keberatan Para Pbanding tersebut diatas ternyata hanyalah pengulangan hal-hal yang telah disampaikan oleh Pbanding/ Pnggugat dalam pemeriksaan di Tingkat Pertama dan bukan merupakan hal-hal baru sehingga alasan Terbanding I/Terbanding III dan Turut Terbanding VI dalam Kontra memori banding agar permohonan banding Para Pnggugat ditolak sudah tepat dan karenanya permohonan banding Para Pbanding dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 4 Januari 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pemrbanding semula Pnggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rechtreglement voor de Buitengewesten /Reglemen hukum daerah seberang /diluar Jawa dan Madura /R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota |
|-------------|-------|---------|
| | | 1 |

Hal 23 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Lbo tanggal 4 Januari 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000, 00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Gorontalo pada hari Jumat, tanggal 17 Maret 2023 yang terdiri dari Halimah Pontoh, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Verra Lynda Lihawa, S.H., M.H. dan Agung Purbantoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 Maret 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Muhamad Aldrin Malie, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

Verra Lynda Lihawa, SH.,MH

Halimah Pontoh, SH.,MH

Ttd.

Agung Purbantoro, SH.,MH

Panitera Pengganti

Ttd.

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|-------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 24 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhamad Aldrin Malie, SH

Perincian Biaya Perkara:

1. Materai : Rp 10.000,00
2. Redaksi : Rp 10.000,00
3. Biaya Proses : Rp 130.000,00
- Jumlah : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

SALINAN YANG SAH SESUAI ASLINYA
PANITERA PENGADILAN TINGGI GORONTALO

SRI CANDRA S. OTTOLUWA, SH., MH
196301031993032001

| Paraf Hakim | Ketua | Anggota | |
|----------------|-------|---------|---|
| | | | 1 |

Hal 25 dari 24 Hal Putusan Nomor 7/Pdt/2023/PT GTO