



**PUTUSAN**  
**Nomor 74/PDT/2019/PT BJM.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**FEMLY PINONTOAN**, umur 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia bertempat tinggal di Kampung Buaran RT.012 RW.002 No.64 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. Novian Baeroma, SH dan Darul Huda Mustakim, SH, MH, Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office MGD & Partner, beralamat di Kelurahan Winenet I No.30 Lingkungan II, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Propinsi Sulawesi Utara 95525, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** – semula **TERGUGAT** ;

**M e l a w a n**

**HASAN LIU**, umur 78 tahun, kewarganegaraan Indonesia bertempat tinggal di Jl. Arya Pujangga No. 43 RT.8 Kayu Tangi Ujung Banjarmasin, pekerjaan wiraswasta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Zulkifli Syukur, SH, Yuyun Wahyuniati, SH, dan Istohari, SH, Advokat dan Legal Consultant pada Kantor Hukum H. Zulkifli Syukur, SH & Partners beralamat di Jl. Dr. Saharjo No 187 Manggarai Selatan, Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** – semula **PENGGUGAT** ;



PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 74/Pdt/2019/PT.BJM. tanggal 17 September 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., tanggal 7 Agustus 2019, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi;
3. Menyatakan :  
Akta Pernyataan Nomor 01 tanggal 7 September 2012 dan Akta Perjanjian No.02 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado adalah sah.
4. Menyatakan :
  - a. Akta Kuasa Nomor : 03 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado.
  - b. Akta Kuasa Nomor : 04 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
  - c. Akta Kuasa Nomor : 05 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
  - d. Akta Kuasa Nomor : 06 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang

Halaman 2 dari 18 halaman, *Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT.BJM*



dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado

e. Akta Kuasa Nomor : 07 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado

f. Akta Kuasa Nomor : 08 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado

g. Akta Kuasa Nomor : 09 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado Adalah sah;

5. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu :

a. Akta Jual Beli Nomor : 171/2012 tanggal 27 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.

b. Akta Jual Beli Nomor : 058/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Franciscus Xaverius Jerry James Kolondam, SH.

c. Akta Jual Beli Nomor : 179/2012 tanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.

d. Akta Jual Beli Nomor : 570/2012 tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Mandagi, SH, MH, M.Kn Kabupaten Minahasa Utara,

e. Akta Jual Beli Nomor : 059/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Franciscus Xaverius Jerry James Kolondam, SH.

f. Akta Jual Beli Nomor : 170/2012 tanggal 27 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.

g. Akta Jual Beli Nomor : 178/2012 tanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.

Adalah Sah ;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Tanah yang telah dibalik nama ke atas nama Penggugat yaitu:

a. Sebidang tanah Hak Milik berikut Bangunan Nomor : 299/Tontalete tanggal 4 Maret 2004, Surat Ukur No.12/Tontalete/2004 tanggal 26 Februari 2004, seluas 26.420 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di



Desa Tontalete, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Kebun

Sebelah Utara : Tanah milik Ngantung

Sebelah Barat : Tanah Milik Rondonuwu

Sebelah Timur : Jalan Propinsi dan tanah Milik Wale Wangko

**b.** Sebidang tanah Hak Milik Nomor semula No. 58 (sekarang karena pemekaran No. 289)/Winenet Dua tanggal 18 Oktober 1979, Surat Ukur No.00022/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 95.160 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Desa Winenet Dua, Kecamatan Aertembaga, Kabupaten Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Mampo, Soni, Piusan Rompis, Hen Edio

Sebelah Utara : Tanah Milik Yos Bakari, Lit Tinta Manis

Sebelah Barat : Tanah Milik Majid Kakambong

Sebelah Timur : Tanah Milik Yeni Poli

**c.** Sertifikat Tanah Hak Milik berikut bangunan Nomor : 1270/Paal Dua ( semula Hak Guna Bangunan No. 137 ) tanggal 11 Desember 1995, Surat Ukur No.1526/1995 tanggal 31 Juli 1995, seluas 259 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara ; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Makota 2

Sebelah Utara : Jalan Makota 1

Sebelah Barat : Agus

Sebelah Timur : SHM 329

**d.** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 329/Paal Dua, tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No.32/Paal Dua/1998 tanggal 19 Nopember 1998, seluas 346 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Mahkota 2

Sebelah Utara : Jalan Mahkota 1

Sebelah Barat : SHM 1270

Sebelah Timur : Jalan

**e.** Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 260/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 01/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.430 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak



di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jemi Pasuma

Sebelah Utara : Tanah Milik Jemi Pasuma

Sebelah Barat : Tanah Milik Dr Budiono

Sebelah Timur : Tanah Milik Jemi Pasuma dan Dr Budiono

f. Sertifikat tanah Hak Milik berikut bangunan semula Nomor : 681/Aertembaga dan setelah pemekaran berubah menjadi No. 137/Aertembaga Satu tanggal 21 September 2007, Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 290 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Aertembaga Satu, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Olga Kojoh

Sebelah Utara : Bengkel Pak Sunarwan

Sebelah Barat : Jalan Arnoldus Sumpotan

Sebelah Timur : Tanah Milik Sagune

g. Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 261/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 02/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.342 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Hans Lao

Sebelah Utara : Tanah milik Dr. Budiono

Sebelah Barat : Jalan Langelo

Sebelah Timur : Tanah milik Jemi Pasuma

Adalah sah Milik Penggugat.

7. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang telah mendapatkan hak atau pihak lain yang menguasainya atas perintah dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanpa syarat kepada Penggugat yaitu :

a. Sebidang tanah Hak Milik berikut Bangunan Nomor : 299/Tontalete tanggal 4 Maret 2004, Surat Ukur No.12/Tontalete/2004 tanggal 26 Februari 2004, seluas 26.420 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Desa Tontalete, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Kebun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah milik Ngantung

Sebelah Barat : Tanah Milik Rondonuwu

Sebelah Timur : Jalan Propinsi dan Tanah Milik Wale Wangko

**b.** Sebidang tanah Hak Milik Nomor semula No. 58 (sekarang karena pemekaran No. 289)/Winenet Dua tanggal 18 Oktober 1979, Surat Ukur No.00022/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 95.160 M<sup>2</sup> atas nama

**Penggugat**, yang terletak di Desa Winenet Dua, Kecamatan Aertembaga, Kabupaten Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Mampo, Soni, Piusan Rompis, Hen Edio

Sebelah Utara : Tanah Milik Yos Bakari, Lit Tinta Manis

Sebelah Barat : Tanah Milik Majid Kakambong

Sebelah Timur : Tanah Milik Yeni Poli

**c.** Sertifikat Tanah Hak Milik berikut bangunan Nomor : 1270/Paal Dua ( semula Hak Guna Bangunan No. 137 ) tanggal 11 Desember 1995, Surat Ukur No.1526/1995 tanggal 31 Juli 1995, seluas 259 M<sup>2</sup> atas nama

**Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara ; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Makota 2

Sebelah Utara : Jalan Makota 1

Sebelah Barat : Agus

Sebelah Timur : SHM 329

**d.** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 329/Paal Dua, tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No.32/Paal Dua/1998 tanggal 19 Nopember 1998, seluas 346 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara; dengan

batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Mahkota 2

Sebelah Utara : Jalan Mahkota 1

Sebelah Barat : SHM 1270

Sebelah Timur : Jalan

**e.** Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 260/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 01/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.430 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak

di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jemi Pasuma

Halaman 6 dari 18 halaman, Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT.BJM

#### 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)



Sebelah Utara : Tanah Milik Jemi Pasuma

Sebelah Barat : Tanah Milik Dr Budiono

Sebelah Timur : Tanah Milik Jemi Pasuma dan Dr Budiono

f. Sertifikat tanah Hak Milik berikut bangunan semula Nomor : 681/Aertembaga dan setelah pemekaran berubah menjadi No. 137/Aertembaga Satu tanggal 21 September 2007, Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 290 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Aertembaga Satu, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Olga Kojoh

Sebelah Utara : Bengkel Pak Sunarwan

Sebelah Barat : Jalan Arnoldus Sumpotan

Sebelah Timur : Tanah Milik Sagune

g. Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 261/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 02/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.342 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Hans Lao

Sebelah Utara : Tanah milik Dr. Budiono

Sebelah Barat : Jalan Langelo

Sebelah Timur : Tanah milik Jemi Pasuma

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp. 14.612.000,00 (Empat belas juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 8 Agustus 2019, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm tanggal 7 Agustus 2019, dan berdasarkan *Relaas* Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan



Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Agustus 2019;

Menimbang bahwa tanda terima memori banding Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, menerangkan pada tanggal 24 September 2019 Kuasa Pemanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 23 September 2019, dan berdasarkan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 September 2019;

Menimbang, bahwa tanda terima kontra memori banding Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN.Bjm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, menerangkan pada tanggal 30 September 2019 Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 September 2019, bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya melalui Pengadilan Negeri Bitung tanggal 30 September 2019 Nomor W15.U1-3256/Pdt/9/2019 kepada kuasa Pemanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat mohon bantuan pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) dalam Perkara Perdata Nomor : 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., kepada Kuasa Pemanding semula Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bitung tanggal 3 September 2019 Nomor W15.U1-2938/Pdt/9/2019 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas sebelum perkara bandingnya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan sedangkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 September 2019 Nomor W15.U1-2939/Pdt/9/2019;

#### TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pemanding semula Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 106/Pdt.G/2018/PN Bjm., tanggal 7 Agustus 2019 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan Undang Undang, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut secara *formal* dapat diterima;



Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat dalam memori banding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, ternyata oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* tingkat pertama, tidak cermat, kurang teliti, cukup kurang memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dan tidak adil tentang :

1. Eksepsi Kompetensi Relatif Pemohon Banding, mengesampingkan asas Peradilan Perdata yaitu sederhana, cepat, dan biaya ringan yang tidak berlaku pada Pemohon Banding, dan menyingkirkan asas Actor Sequitur Forum Rei (vide dalam salinan putusan halaman 17);
2. Bahwa Asas Forum Rei Siteae di kesempingkan (vide dalam salinan putusan halaman 18 poin ke-2);

Bahwa atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama yakni Perkara Perdata No : 106/Pdt.G/2018/PN.Bjm, dalam Eksepsi pada putusan Sela tertanggal 15 Mei 2019, nyata-nyata tidak mempertimbangkan tentang nilai keadilan terhadap Pemohon Banding, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Bahwa ternyata oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* tingkat pertama, tidak cermat, kurang teliti, cukup kurang memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dan Keadilan bagi Pemohon Banding.

Bahwa dalam pertimbangan hukum (vide pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam salinan putusan halaman 31/paragraf ke III-Halaman 32 paragraf ke-III) tentang akta Pernyataan dan Perjanjian yang diberi tanda bukti T.2 dan T.3, yang tidak di pertimbangan pertama akta Pernyataan tertanggal 07 September 2012, yang sangatlah jelas isi dari akta tersebut merupakan perjanjian, yang juga didalamnya ada dua pihak yang berjanji, maka syarat sahnya suatu pernyataan tidaklah terpenuhi. Maka sangatlah beralasan hukum apabila akta ini di tolak, atau dinyatakan tidak sah, tapi faktanya Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkannya. Tentang akta Perjanjian Penggugat/Termohon Banding dan Tergugat/Pemohon Banding bersama 3 (tiga) orang lainnya 6 (enam) bulan sebelum Penggugat/Termohon Banding dan Tergugat/Pemohon Banding melakukan Perjanjian Peminjaman uang, tepatnya pada tanggal 16 bulan maret, tahun 2012 bersepakat membuat PT. FEM EKA MANDALINGGA yang telah di sah kan oleh Notaris yang sama dengan yang membuat akta Perjanjian dan Pernyataan tertanggal 7 September 2017 dan



atau 6 (enam) bulan setelah terbentuknya PT. FEM EKA MANDALINGGA benar terjadi peminjaman uang demi PT in casu;

Bahwa tidak dipertimbangkannya tentang Perjanjian, yang faktanya akta perjanjian yang dibuat, telah Tergugat/Pemohon banding sampaikan, dengan Persangkaan-persangkaan karena Penggugat/Termohon Banding sendiri yang memaksa agar 7 sertifikat harus di masukan sebagai jaminan, dengan bujuk rayu dari Pengugat/Termohon banding, dengan mengatakan tidak akan terjadi masalah, karena uang yang akan dipakai bersama Pengugat dan Tergugat serta ke 3 (tiga) orang lainnya untuk kepentingan PT. FEM EKA MANDALINGGA, sehingga Pemohon Banding memberikan ke-7 sertifikat dan dengan terpaksa dengan penuh tekanan menandatangani akta Perjanjian dan akta-akta lainnya;

Bahwa tidak dibertimbangkannya bukti Tergugat/Pemohon Banding bukti T.11, T.13, T.14 dan T.15 (Vide salinan putusan perkara perdata No : 106/Pdt.G/2018/PN.Bjm, tertanggal 07 Agustus 2019. Hal. 27) 7 (tujuh) sertifikat sebagai jaminan dalam akta pernyataan No.01, faktanya adalah harta warisan yang masih belum di bagi waris kepada ahli waris yang sah, maka oleh sebab itu ketika Penggugat/Termohon Banding memaksakan 7 (tujuh) sertifikat sebagai jaminan Tergugat/Pemohon Banding tidak mau, akan tetapi Penggugat meyakinkan Tergugat bahwa tidak akan terjadi masalah, walaupun ada masalah Pengugat Berjanji akan menyelesaikan masalah bersama-sama Tergugat dan 3 (tiga) orang lainnya Demi PT. FEM EKA MANDALINGGA;

Bahwa dipertimbangkannya akta-akta Kuasa yang diajukan Termohon banding, (Vide salinan putusan perkara perdata No : 106/Pdt.G/2018/PN.Bjm, tertanggal 07 Agustus 2019. Hal. 32 paragraf ke-IV hal.33) dan tidak dipertimbangkan tujuan bukti yang sama ditandai dengan bukti T.4- T.10, secara tegas Pemohon sampaikan bahwa Pemohon sebagai Pemberi kuasa menarik kembali (*revocation, herroepen*) kuasa No. 03-09 tertanggal 7 (tujuh) bulan september tahun 2012 yang telah di berikan kepada Pengugat, karena sangat merugikan Tergugat sebagai Pemberi kuasa, berdasarkan pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUH Perdata, dan Pemohon berkeyakinan Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya;

Bahwa tidak dipertimbangkannya bukti T.12 bila di disesuaikan dengan fakta pada Pemeriksaan setempat ke-7 Objek jaminan, maka nilai yang diminta melebihi dengan nilai ke- 7 objek a quo, maka sangatlah tidak adil apabila semua objek harus dimiliki oleh Termohon, yang faktanya ke-7 objek a quo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan harta warisan yang belum dibagi waris ke para ahli waris lainnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan di atas, telah nyata dan cukup alasan untuk menyatakan bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah pertimbangan hukum Tidak Memberikan Keadilan bagi Pemohon Banding;

Bahwa oleh karenanya, kami memohon dengan hormat Mahkamah yang adil ini, Demi Objektivitas, Demi, Keadilan, Kebenaran, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan PERMOHONAN BANDING PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 106/Pdt.G/2018/PN.Bjm, tertanggal 07 Agustus 2019;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT/TERBANDING.

## SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), menurut HUKUM, KEADILAN, dan KEBENARAN yang tepat (*redelijk/naar goedeljusticie rechtdoen*).

Menimbang bahwa, Kuasa hukum Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut;

1. Bahwa Putusan Perkara No.106/Pdt.G/2018/PN.Bjm. Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 07 Agustus 2019, Terbanding/Semula Penggugat menilai dalam pertimbangannya yang mengabulkan gugatan Terbanding/Semula Penggugat sudah tepat dan benar.
2. Bahwa setelah Terbanding/Semula Penggugat membaca dan mempelajari Memori Banding dari Pembanding/Semula Tergugat tidak ada hal-hal yang baru hanya mengulang-ngulang dalil,
3. Bahwa bila Pembanding/Tergugat membaca isi putusan dengan teliti dan cermat, maka jelas semua dalil-dalil Pembanding di Tingkat Pertama telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Terbanding/Semula Penggugat mohon Pengadilan Tinggi Banjarmasin di Banjarbaru yang memeriksa perkara Banding ini memutus sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding /Semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.106/Pdt.G/2018/ PN.Bjm. tanggal 7 Agustus 2019.
3. Biaya perkara dibebankan kepada Para Pembanding/Semula Para Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bjm, tanggal 7 Agustus 2019 , berita acara persidangan dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa bahwa Pembanding semula Tergugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding semula Penggugat yang ternyata apa yang disampaikan dalam memori banding dan kontra memori banding tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar khususnya dalam amar putusan point ke 2 dan point ke 3 Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

Menimbang terhadap amar putusan ke 4 sampai dengan ke 8 haruslah di tolak dengan pertimbangan sbb :

Menimbang bahwa pada pokoknya putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bjm, tanggal 7 Agustus 2019, pada point ke 4, ke 5, ke 6, ke 7 adalah peralihan hak milik atas 7 bidang tanah yaitu;

**a.** Sebidang tanah Hak Milik berikut Bangunan Nomor : 299/Tontalete tanggal 4 Maret 2004, Surat Ukur No.12/Tontalete/2004 tanggal 26 Februari 2004, seluas 26.420 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Desa Tontalete, Kecamatan Kema, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Kebun

Sebelah Utara : Tanah milik Ngantung

Sebelah Barat : Tanah Milik Rondonuwu

Sebelah Timur : Jalan Propinsi dan tanah Milik Wale Wangko

**b.** Sebidang tanah Hak Milik Nomor semula No. 58 (sekarang karena pemekaran No. 289)/Winet Dua tanggal 18 Oktober 1979, Surat Ukur No.00022/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 95.160 M<sup>2</sup> atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat**, yang terletak di Desa Winenet Dua, Kecamatan Aertembaga, Kabupaten Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Mampo, Soni, Piusan Rompis, Hen Edio

Sebelah Utara : Tanah Milik Yos Bakari, Lit Tinta Manis

Sebelah Barat : Tanah Milik Majid Kakambong

Sebelah Timur : Tanah Milik Yeni Poli

c. Sertifikat Tanah Hak Milik berikut bangunan Nomor : 1270/Paal Dua ( semula Hak Guna Bangunan No. 137 ) tanggal 11 Desember 1995, Surat Ukur No.1526/1995 tanggal 31 Juli 1995, seluas 259 M<sup>2</sup> atas nama

**Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara ; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Makota 2

Sebelah Utara : Jalan Makota 1

Sebelah Barat : Agus

Sebelah Timur : SHM 329

d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 329/Paal Dua, tanggal 26 Nopember 1998, Surat Ukur No.32/Paal Dua/1998 tanggal 19 Nopember 1998, seluas 346 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Mahkota 2

Sebelah Utara : Jalan Mahkota 1

Sebelah Barat : SHM 1270

Sebelah Timur : Jalan

e. Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 260/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 01/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.430 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Jemi Pasuma

Sebelah Utara : Tanah Milik Jemi Pasuma

Sebelah Barat : Tanah Milik Dr Budiono

Sebelah Timur : Tanah Milik Jemi Pasuma dan Dr Budiono

f. Sertifikat tanah Hak Milik berikut bangunan semula Nomor : 681/Aertembaga dan setelah pemekaran berubah menjadi No. 137/Aertembaga Satu tanggal 21 September 2007, Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 6 Desember 2012, seluas 290 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang

Halaman 13 dari 18 halaman, Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT.BJM



terletak di Kelurahan Aertembaga Satu, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Olga Kojoh

Sebelah Utara : Bengkel Pak Sunarwan

Sebelah Barat : Jalan Arnoldus Sumpotan

Sebelah Timur : Tanah Milik Sagune

**g.** Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 261/Pinangunian tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 02/Pinangunian/2009 tanggal 11 Desember 2009, seluas 11.342 M<sup>2</sup> atas nama **Penggugat**, yang terletak di Kelurahan Pinangunian, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara; dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Tanah Milik Hans Lao

Sebelah Utara : Tanah milik Dr. Budiono

Sebelah Barat : Jalan Langelo

Sebelah Timur : Tanah milik Jemi Pasuma

Adalah sah Milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli

1. Akta Jual Beli Nomor : 171/2012 tanggal 27 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.
2. Akta Jual Beli Nomor : 058/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Franciscus Xaverius Jerry James Kolondam, SH.
3. Akta Jual Beli Nomor : 179/2012 tanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.
4. Akta Jual Beli Nomor : 570/2012 tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Meiske Mandagi,SH, MH,M.Kn Kabupaten Minahasa Utara,
5. Akta Jual Beli Nomor : 059/2012 tanggal 22 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Franciscus Xaverius Jerry James Kolondam, SH.
6. Akta Jual Beli Nomor : 170/2012 tanggal 27 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.
7. Akta Jual Beli Nomor : 178/2012 tanggal 11 Desember 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Tresyiana Andaria, SH.MH.

Menimbang bahwa peralihan hak milik atas 7 bidang tanah tersebut di atas di dasarkan Surat Kuasa yaitu :

- a. Akta Kuasa Nomor : 03 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado.



- b. Akta Kuasa Nomor : 04 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
- c. Akta Kuasa Nomor : 05 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
- d. Akta Kuasa Nomor : 06 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
- e. Akta Kuasa Nomor : 07 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
- f. Akta Kuasa Nomor : 08 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado
- g. Akta Kuasa Nomor : 09 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pemberi Kuasa dan Penggugat sebagai Penerima Kuasa, yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado.

[ bukti P 10 sampai dengan P 16 yang sama dengan bukti T 3 sampai dengan bukti T 10 ]

Menimbang bahwa menurut pendapat Majelis Pengadilan Tinggi bahwa Surat Kuasa tersebut [ bukti P 10 sampai dengan P 16 yang sama dengan bukti T 3 sampai dengan bukti T 10 ] adalah Surat Kuasa Mutlak yang memberikan kepada Penerima Kuasa untuk menjual, melepaskan atau dengan cara lain memindahkan kepada siapapun termasuk kepada penerima kuasa sendiri baik sebagian maupun seluruhnya mengenai tanah yang akan di sebutkan di bawah ini demikian dengan harga dan perjanjian yang di anggap baik oleh penerima kuasa, bila di anggap perlu membuat perjanjian ikatan jual beli dan perjanjian lain yang berhubungan dengan jual beli tersebut.

Menimbang bahwa dengan memperhatikan isi Surat Kuasa tersebut yang merupakan Surat Kuasa Mutlak yang tidak dibenarkan atau dilarang sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 yaitu tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah, karena kuasa mutlak di antaranya mempunyai hakikat pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan yang menurut hukum dapat dibatalkan pemegangnya, hakikat tersebut yang dilarang



karena bertentangan dengan ketertiban umum dalam usaha penertiban status penggunaan tanah.

Menimbang bahwa sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sejak tahun 2006 bahwa Surat Kuasa Mutlak adalah batal demi hukum.

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bukti P17 sampai dengan bukti P 23 tentang Akta Jual Beli bahwa subjek nya adalah Penerima Kuasa sebagai Penjual dan bertindak sebagai Pembelinya sehingga menurut Pasal 1470 Kitab Undang undang Hukum Perdata adalah hal yang dilarang

Menimbang bahwa terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 106/Pdt.G/2018/PN Bjm. tanggal 7 Agustus 2019, pada point ke 8 tentang membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.1.260.000.000,00 [ satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah ] haruslah di tolak karena dalam bukti P1 yg sama dengan bukti T3 tidak diperjanjikan tentang adanya bunga dan adanya kerugian yang timbul, biarpun telah terbukti bahwa Tergugat telah wan prestasi perhadap perjanjian yang telah di sepakati bersama dalam bukti P1 yang sama dengan bukti T 2.

Menimbang bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas maka bukti P 10 sampai dengan bukti P 16 yang sama dengan bukti T 3 sampai dengan bukti T 10 tentang Akta Kuasa dan bukti P17 sampai dengan bukti P 23 tentang Akta Jual Beli haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bjm, tanggal 7 Agustus 2019, haruslah di perbaiki dengan menolak amar putusan pada point ke 4 sampai dengan point ke 8 sebagaimana amar di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Pembanding semula Tergugat tidak cukup alasan untuk dikabulkan, maka berdasarkan pasal 192 R.Bg Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, ketentuan Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 pasal 199, pasal 204 Rbg dengan memperhatikan Undang-undang No.48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang No. 2 tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang Undang No.8 tahun 2004, telah dirubah untuk kedua kalinya dengan undang-undang No.49 tahun 2009, serta pasal-pasal lain dari Undang Undang yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Halaman 16 dari 18 halaman, *Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT.BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 106/Pdt.G/2018/PN Bjm. tanggal 7 Agustus 2019 yang dimohonkan banding tersebut, dengan menolak amar pada point ke 4 sampai dengan point ke 8 sehingga amar selengkapnya berbunyi sbb ;
3. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi;
4. Menyatakan : Akta Pernyataan Nomor 01 tanggal 7 September 2012 dan Akta Perjanjian No.02 tanggal 7 September 2012 antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Ema Yuvitasari, SH. M.Kn, Notaris di Kota Manado adalah sah.
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2019, oleh kami : BAMBANG PRAMUDWIYANTO, S.H.M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis, SITI SURYATI, SH, MH, MM dan TAJUDIN, S.H, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 November 2019, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta H.SYAIFUL AQLI, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Ketua,

BAMBANG PRAMUDWIYANTO, SH. MH

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Halaman 17 dari 18 halaman, Putusan Nomor 74/PDT/2019/PT.BJM



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

SITI SURYATI, SH, MH, MM

TAJUDIN, SH

Panitera Pengganti

H.SYAIFUL AQLI, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan .....Rp. 6.000,00
  2. Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
  3. Pemberkasan ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah ..... Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)