



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR 34/PDT/2024/PT MND

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Manado yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**CALVIN LIEM**, berempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan / Desa Winangun Satu Kecamatan Malalayang Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tuty Karnain, SH. dan Abner Teken, SH. Advokat / Pengacara & Konsultan Hukum pada “Law Office ABNER TEKEN, SH & Associates”, beralamat di Perum Camar Buha Blok T No.9 Kelurahan Buha Lingkungan VII Kecamatan Mapanget Kota Manado, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2024, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah Register nomor 56/SK/PN Mnd tanggal 16 Januari 2024, sebagai **Pembanding**, semula **Pelawan / Tergugat** ;

Lawan :

**EDWIN KINDANGEN**, berkedudukan di Politeknik Indah Blok CC-4, Kelurahan Kairagi Dua Lingkungan VIII, Kecamatan Mapanget Kota Manado, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alvianus A. Boham, SH. Wensly Wengke, SH. Nolla T. Makalikis, SH. dan Lidia S. Dusun SH.MH. Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum pada LAW FIRM A.A. BOHAM, SH. & Partners, beralamat di Jalan Sakura No.51 Winangun Satu Kota Manado, Sulawesi Utara , sesuai Surat Kuasa Khusus nomor 003/Pdt.AAB/VII/2023 tanggal 10 Juli 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado dibawah Register nomor 889/SK/PN Mnd tanggal 18 Juli 023, sebagai **Terbanding**, semula **Terlawan / Penggugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Manado nomor 34/PDT/2024/PT MND tanggal 27 Maret 2024 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Halaman 1 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Manado nomor 34/PDT/2024/PT MND tanggal 27 Maret 2024 ;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis nomor 34/PDT/2024/PT MND tanggal 27 Maret 2024 tentang hari sidang ;
4. Salinan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Manado nomor 56/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 8 Maret 2023 dan salinan Putusan Verzet Pengadilan Negeri Manado nomor 59/Pdt.Plw/2023/PN Mnd tanggal 10 Januari 2024 serta seluruh berkas lengkap perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa mengutip dan memperhatikan hal – hal yang terurai dalam Putusan Verstek Pengadilan Negeri Manado nomor 59/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 8 Maret 2023 yang amarnya tersebut sebagai berikut :

### MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian secara verstek ;
2. Menyatakan Tergugat Calvin Liem tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No.10/2020 tertanggal 14 Agustus 2020 adalah sah dan mengikat ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.26 SU/GS No.3683 seluas 137 M2 tertanggal 3 Maret 1982 adalah sah dan berharga ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil senilai Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara senilai Rp.1.726.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan selebihnya ;

Dan Putusan Verzet Pengadilan Negeri Manado nomor 59/Pdt.Plw/2023/PN Mnd tanggal 10 Januari 2024 yang amarnya tersebut sebagai berikut :

### MENGADILI :

#### Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya ;

#### Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar ;
2. menguatkan Putusan verstek perkara No.59/Pdt.G/2023/PN Mnd tanggal 8 Maret 2023 ;
3. Membebaskan biaya perkara sebesar Rp.1.357.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan verzet tersebut, pihak Pelawan / Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan upaya hukum banding sesuai Akta Permohonan Banding dari Panitera Pengadilan Negeri Manado nomor 59/Pdt.Plw/2023/PN Mnd tanggal 23 Januari 2024 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan / Tergugat tersebut telah diberitahukan secara sah kepada pihak Terbanding semula Terlawan / Penggugat ;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Pembanding telah memasukkan dan menyerahkan memori bandingnya dan salinan dari memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada pihak Terbanding ;

Menimbang, bahwa sampai dengan berkas perkara ini diterima oleh Majelis Hakim banding diketahui bahwa pihak Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini sebelum berkasnya dikirim ke Pengadilan tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang dimohonkan oleh Pembanding semula Pelawan / Tergugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam undang – undang sehingga permohonan banding tersebut secara formil diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding didalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan – keberatan terhadap putusan Hakim tingkat pertama tersebut dengan alasan – alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang menjadi slogan peradilan cepat dan biaya ringan rupanya hanya menjadi slogan kosong belaka bagi para pencari Keadialan sebab sampai saat ini hal tersebut tidak pernah dirasakan oleh pencari keadilan itu sendiri karena mempunyai bukti-bukti yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, namun tetap di lindungi dengan berbagai dalil dan pertimbangan yang walaupun sudah nyata-nyata di miliki oleh pencari keadilan tetapi tidak bisa menikmati hak yang telah di miliki dengan berbagai bukti-bukti yang telah di persiapkan dengan tujuan agar perkaranya cepat untuk tuntas dan memiliki dasar Hukum yang jelas yang tentunya di topang dengan suatu keputusan yang di harapkan memenuhi rasa keadilan dan kepastian Hukum yang dinanti-nantikan oleh Pencari Keadialan itu sendiri hal tersebut kami kemukakan dalam perkara a quo karena seharusnya

Halaman 3 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perkara tersebut dapat diputus dengan pertimbangan dan alasan yang telah dilihat secara nyata dalam jawab menjawab serta facta persidangan tetapi ternyata jauh dari harapan dan sama sekali sangat bertentangan dengan hukum dan kepatutan serta rasa keadilan masyarakat.

2. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti dalam Putusan halaman 11 sampai dengan halaman 13 yang mempertimbangkan tentang tempat tinggal atau domisili Pelawan adalah sangat tidak beralasan sebab dalam perkara Pokok Pelawan sama sekali tidak mengetahui adanya Pelawan sementara di gugat di Pengadilan Negeri Manado karena tidak pernah menerima surat relas panggilan dari Pengadilan Negeri Manado, karena Pelawan sudah tidak bertempat tinggal di Alamat yang lama dan telah pindah ketempat tinggal yang baru sesuai Alamat yang saat ini berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) hal tersebut telah di buktikan dipersidangan baik bukti surat maupun bukti saksi di mana kedua orang saksi yang telah disumpah di persidangan dan telah menjelaskan bahwa Pelawan sudah bertempat tinggal di Perumahan Holy Lestari Kelurahan Kombos Kecamatan Mapanget Kota Manado, sejak tahun 2018 hal tersebut menunjukkan bahwa Pelawan secara facta tidak lagi bertempat tinggal di Kelurahan Winangun Kecamatan Malalayang Kota Manado, oleh sebab itu maka Pelawan sama sekali tidak pernah menerima Surat Relas Panggilan dari Pengadilan maupun dari Kelurahan Winangun sehingga beralasan secara hukum Pelawan mengajukan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Manado atas perkara No. 59/Pdt.G/2023/PN.Mnd. tersebut dan Pelawan merupakan Pelawan yang beritikad baik :

3. Bahwa Pertimbangan hukum Pelawan Yudex Facti yang menyatakan Pelawan telah memiliki identitas (KTP) pertimbangan hukum yang menyesatkan sebab di era keterbukaan informasi saat ini tidak ada lagi hal-hal curang atau illegal dapat dibuat dengan sembarangan sehingga menurut hemat kami bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Pelawan telah menggunakan 2 KTP adalah sangat tidak beralasan dan pertimbangan hukum seperti itu haruslah di batalkan karena tidak memenuhi rasa keadilan dan kepatutan secara Hukum dan hal tersebut telah dibuktikan dalam persidangan tersebut dan oleh karenanya putusan Yudex Facti sangat bertentangan dengan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku, serta asas kepatutan dan rasa keadilan masyarakat untuk itu pertimbangan hukum tersebut haruslah dibatalkan;

Halaman 4 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

4. Bahwa dalam pertimbangan Yudex Facti juga yang menyatakan bahwa Pelawan telah mengetahui adanya perkara di Pengadilan Negeri Manado, hal tersebut dapat kami sampaikan bahwa pertimbangan hukum seperti itu sangat mencederai hukum itu sendiri sebab sejak awal telah disampaikan bahwa Pelawan tidak pernah menerima pemberitahuan adanya perkara pokok No.59/Pdt.G/2023/PN.Mnd bagaimana mungkin Pelawan mengetahui adanya perkara tersebut yang melibatkan Pelawan hal tersebut Yudex Facti memperoleh bukti dan facta dari mana sehingga Yudex Facti memberikan kesimpulan seperti itu karena ketidaktahuan Pelawan dalam perkara pokok lah sehingga perkara Perlawanan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Manado, sehingga menurut hemat kami bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti sangatlah tidak beralasan dan haruslah dibatalkan karena merugikan Pelawan dalam perkara ini oleh karena itu maka mohon kepada Majelis Hakim Tinggi untuk dapat membatalkan Putusan dalam perkara ini karena tidak memenuhi rasa keadilan dan kepatutan hukum;

5. Bahwa apabila Yudex Facti tingkat pertama dengan arif dan bijaksana mempertimbangkan semua fakta hukum dalam persidangan baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan selama persidangan berlangsung maka pasti akan terwujud suatu pertimbangan Hukum yang benar-benar ADIL sebagaimana kalimat "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " namun dalam perkara in Casu apa yang diharapkan jauh dari harapan karena pertimbangan hukum hukum Yudex Facti hanya didasarkan pada "apa yang tidak jelaskan" maka hal tersebut kami sampaikan karena bagaimana menemukan suatu keadilan yang nantinya dirasakan oleh pencari keadilan termasuk Pelawan karena sesungguhnya Yudex Facti adalah merupakan wakil ALLAH di dunia oleh karena itu maka pertimbangan hukum Yudex Facti ini sangat bertentangan dengan norma-norma dan aturan hukum yang berlaku sehingga pertimbangan hukum Yudex Facti yang tidak cermat semacam ini tidak layak untuk dipertahankan dan haruslah dibatalkan;

6. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Facti pada halaman 14 sampai dengan halaman 18 juga haruslah di tolak karena tidak memenuhi rasa keadilan dan kepatutan hukum sebab dalam suatu proses jual beli dapat di nyatakan sah maka semuanya telah memenuhi syarat undang-undang, namun dalam pertimbangan Yudex Facti dalam perkara ini telah dinyatakan bahwa Jual beli itu sah namun anehnya

Halaman 5 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Yudex Facti memerintahkan kepada Pelawan untuk membayar ganti rugi atas jual beli yang sah tersebut yang menjadi permasalahan hukum adalah apa yang menyebabkan Terlawan mengalami kerugian sedangkan disisi lain secara hukum oleh Yudex Facti menyatakan Jual Beli antara Pelawan dan Terlawan sah secara Hukum sehingga Pertimbangan Hukum Yudex Facti tersebut sangat bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku, sebab apabila ada kerugian atas proses jual beli tersebut maka seharusnya Yudex Facti membatalkan jual beli tersebut dan disinilah baru di perintahkan kepada Pelawan mengembalikan kerugian yang dialami akibat jual beli tersebut namun sepanjang setelah terjadi jual beli antara Pelawan dengan Terlawan tidak pernah ada persoalan Hukum dan walaupun Terlawan mengeluarkan uang tambahan karena secara facta Terlawan ada membeli kintal kosong di belakang ruko yang menjadi obyek jual beli tersebut dan hal itu tidak dapat dibebankan kepada Pelawan sehingga menurut hemat kami pertimbangan hukum Yudex Facti Tingkat pertama adalah sangat tidak beralasan dan haruslah dibatalkan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 59/Pdt.Plw/2023/PN.Mnd tidak berdasar dan harus pula di batalkan;

7. Bahwa apabila proses Jual beli antara Pelawan dengan Terlawan tersebut mengakibatkan kerugian bagi Terlawan maka seharusnya Jual Beli tersebut di batalkan secara hukum sehingga Pelawan dapat di perintahkan untuk mengembalikan kerugian yang dialami oleh Terlawan itu baru ada keadilan, namun kalau jual beli dinyatakan sah dan obyek jual beli di kuasai oleh Terlawan/pembeli maka hal tersebut sangat menyalahi aturan hukum dan baru terjadi dalam perkara yang di hadapai oleh Pelawan saat ini dan hal tersebut mencederai kaidah hukum sehingga secara hukum apabila Terlawan menghendaki agar Pelawan membayar ganti rugi maka batalkan saja jual beli yang pernah terjadi dan Pelawan akan mengembalikan kerugian Terlawan tersebut ;

8. Bahwa dengan demikian maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Tinggi apabila berkenaan maka membatalkan Jual Beli No-10/2020 tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah dilaksanakan antara Pelawan dengan Terlawan sehingga jelas apabila Pelawan dihukum untuk mengembalikan kerugian yang dialami oleh Terlawan seperti yang di persalkan dalam perkara in casu sehingga keadilan dapat tercapai dalam perkara ini karena sangatlah tidak etis apabila obyek jual beli tetap dalam penguasaan Terlawan namun kepada Pelawan di hukum untuk

Halaman 6 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ganti rugi hal ini adalah hal yang tidak mungkin terjadi di Negara hukum yang kita cintai ini oleh sebab itu maka sebagai pencari keadilan memohon keadilan kepada Yudex Facti Pengadilan Tinggi agar dapat mengambil Keputusan yang memenuhi rasa keadilan dan kepatutan Hukum;

9. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa yang menjadi obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Terlawan yang diperoleh dengan cara yang jual beli dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara di Manado Cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara di Manado berkenaan mempertimbangkan dan dalam pemeriksaan Banding memutuskan sebagai berikut :

Primair :

- Menerima permohonan banding dari Pelawan/Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 10 Januari 2024 Nomor 59/Pdt.Plw/2023/PN Mnd.
- Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
- Menghukum Terlawan/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini.

Subsider :

Mohon Keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan keberatan – keberatan yang menjadi alasan permohonan banding dari Pembanding apakah beralasan menurut hukum, dan oleh karena Pengadilan tingkat banding merupakan peradilan yang bersifat ulangan maka Majelis Hakim dalam tingkat banding ini tidak saja memeriksa keberatan – keberatan yang disampaikan oleh Pembanding tetapi juga melakukan pemeriksaan ulang atas seluruh materi pokok perkara baik faktanya maupun penerapan hukumnya yang telah diputus oleh Hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa sesuai pengakuan kedua belah pihak yang berperkara diketahui bahwa Pembanding dengan Terbanding benar ada membuat perjanjian jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Wenang Utara dimana Terbanding sebagai Pembeli dan Pembanding sebagai Penjual sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli PPAT Julius Daniel Ismawi, SH. Nomor 10/2020 14 Agustus 2020 (surat bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P-2 yaitu SHM Nomor 26/Wenang Utara tersebut yang diakui dan dibenarkan oleh kedua belah pihak yang berperkara diketahui bahwa tanah yang diperjual belikan antara Pembanding

Halaman 7 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan Terbanding tersebut pada mulanya adalah milik dari Robby Kaloh yang kemudian oleh ahli warisnya dijual kepada Robin Seliang sesuai Akta Jual Beli PPAT Merlyn Pontoh SH. M.Kn Nomor 09/2012 tanggal 17 Pebruari 2012 dan selanjutnya Robin Seliang menjual kembali bidang tanah tersebut kepada Pembanding (Calvin Liem) sesuai Akta Jual Beli PPAT Marly Pontoh, SH. M.Kn Nomor 456/2018 tanggal 18 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa sesuai surat bukti P-3 yaitu Berita Acara Eksekusi Perdamaian Nomor 28/Pdt.G/1996/PN Mdo tanggal 28 September 2022 yang dibuat dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Manado diketahui bahwa bidang tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara tersebut telah menjadi objek sengketa sejak tahun 1996 di Pengadilan Negeri Manado sesuai Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 28/Pdt.G/1996/PN Mdo yunto Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 52/Pdt/1997/PT Mdo yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor 3373 K/Pdt/1998 yunto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah agung R.I Nomor 458 PK/Pdt/2001 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam perkara antara Perly E Rotinsulu sebagai Penggugat melawan Roby Kaloh, dkk sebagai Tergugat – Tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti P-3 tersebut, maka telah terbukti menurut hukum bahwa jauh sebelum Pembanding (Calvin Liem) membeli bidang tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara dari Robin Seliang pada tanggal 18 Oktober 2018, tanah tersebut telah berstatus sebagai tanah sengketa dalam perkara perdata sebagaimana tersebut diatas bahkan dari Putusan – Putusan tersebut diketahui pihak Perly E Rotinsulu telah diputuskan sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut sesuai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara antara Pembanding selaku penjual dengan Terbanding selaku pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 10/2020 tanggal 14 Agustus 2020 tersebut terbukti memuat salah satu klausul perjanjian yang termuat dalam pasal 2 dan pasal 5 yang pada pokoknya mengatur bahwa Pihak Pertama / Penjual /Calvin Liem ( Pembanding) menjamin tanah yang menjadi objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa dan bebas dari beban – beban lainnya yang berupa apapun dan apabila dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semuanya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama / Penjual dan Penjual bersedia mengambil alih segala tuntutan dan risiko ;

Menimbang, bahwa melalui surat bukti P-4 (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Tidak Sengketa) juga diketahui bahwa Pembanding (Calvin Liem) selaku Penjual atas bidang tanah sesuai SHM

Halaman 8 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Nomor 26/Wenang Utara juga membuat pernyataan tanah dimaksud tidak dalam sengketa baik perdata maupun pidana dan bersedia dituntut secara hukum dikemudian hari apabila pernyataannya itu tidak benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata telah terbukti bidang tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara yang diperjual belikan sesuai Akta Jual Beli Nomor 10/2020 tanggal 14 Agustus 2020 tersebut telah menjadi sengketa dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Manado dan kemudian menjadi objek sengketa yang akan dieksekusi untuk diserahkan kepada pihak pemenang perkara (Penggugat / Perly E Rotinsulu), maka dengan berpedoman pada kepastian hukum dan keadilan serta kemanfaatan hukum dalam penyelesaian perkara ini, Majelis Hakim banding berpendapat bahwa jual beli atas tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara antara Pembanding selaku Penjual dengan Terbanding selaku Pembeli yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 10/2020 tanggal 14 Agustus 2020 adalah sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak, namun terbukti menurut hukum Pihak Pertama / Penjual ( Pembanding ) telah melakukan pelanggaran atau melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas klausul perjanjian yang termuat dalam pasal 2 dan pasal 5 Perjanjian jual beli pada Akta Jual Beli Nomor 10/2020 tanggal 14 Agustus 2020 tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-3, diketahui bahwa Terbanding selaku pembeli atas bidang tanah sesuai SHM Nomor 26/Wenang Utara melakukan perjanjian perdamaian dengan Perly E Rotinsulu yang pada pokoknya disepakati bahwa pihak Perly E Rotinsulu telah menerima uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Terbanding (Edwin Kindangen) dan sebagai gantinya bidang tanah sesuai SHM No.26/Wenang Utara tersebut tidak lagi di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Manado untuk diserahkan kepada Perly E Rotinsulu melainkan tanah dimaksud tetap menjadi milik sah dari Edwin Kindangen (Terbanding) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Pihak Penjual (Pembanding) telah melakukan perbuatan ingkar janji atas klausul perjanjian yang termuat pada pasal 2 dan pasal 5 perjanjian jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 10/2020 tanggal 14 Agustus 2020 maka menurut hukum pihak Penjual (Pembanding) harus menanggung resiko atas perbuatan ingkar janji yang dilakukannya terhadap klausul perjanjian tersebut yaitu Pembanding wajib membayar uang ganti rugi kepada Terbanding sebesar Rp.600.000.000,- sehubungan kerugian yang diderita oleh Terbanding telah membayar uang sebesar Rp.600.000.000,- kepada Perly E Rotinsulu sebagaimana termuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Eksekusi Perdamaian Nomor 28/Pdt.G/1996/PN Mdo tanggal 28 September 2022 (surat bukti P-3) ;

Menimbang, dengan demikian maka Majelis Hakim banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama terhadap fakta – fakta hukum perkara ini dan penerapan hukumnya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut hukum putusan Hakim tingkat pertama perkara ini harus dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa keberatan – keberatan dari Pembanding semula Pelawan / Tergugat yang disampaikan melalui memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan kembali atas fakta – fakta dalam persidangan yang sudah dipertimbangkan dengan tetap dan benar oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya sehingga keberatan – keberatan dari Pembanding tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari Pembanding tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Pembanding dihukum untuk membayar semua biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini besarnya biaya perkara akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan ketentuan – ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Stb. 1917 No.129 dan Rbg. Stb. 1927 No.227 serta Peraturan – Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan / Tergugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 59/Pdt.Plw/2023/PN Mnd tanggal 10 Januari 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan / Tergugat untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini yang ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 10 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa tanggal 16 April 2024 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Manado yang terdiri dari DJAMALUDIN ISMAIL, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, JOOTJE SAMPALENG, SH.MH. dan IVONNE W.K. MARAMIS, SH.MH. masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2024 oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh MIEN J. MANGINDAAN, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasanya.

**Hakim – Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**JOOTJE SAMPALENG, S.H.M.H.**

**DJAMALUDIN ISMAIL, SH.MH.**

**IVONNE W.K. MARAMIS, SH.MH.**

**Panitera Pengganti,**

**MIEN J. MANGINDAAN, SH.**

Perincian biaya:

M e t e r a i	Rp. 10.000,-
R e d a k s i	Rp. 10.000,-
<u>Pemberkasan</u>	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk salinan  
Pengadilan Tinggi Manado  
Panitera,

Halaman 11 dari 11 halaman No 34/PDT/2024/PT MND



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JABAL NUR AS,S.Sos.M.H.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)