



**P U T U S A N**  
Nomor: 153 PK/PDT/2005

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

**M A H K A M A H A G U N G**

memeriksa permohonan peninjauankembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

**ADI MARTANTO BINTORO**, tempat tinggal Jl. Siwalan No. 16 RT 01/RW VII, Kota Semarang; Pemohon Peninjauan kembali dahulu Tergugat II ;

m e l a w a n :

**ISAK SUSILO SANTOSO**, tempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 43, Semarang ;  
Termohon Peninjauan kembali dahulu Penggugat ;

d a n :

1. **WIDAYAT SOETEJO**, tempat tinggal terakhir di Perum Bumi Indah Jl. Nugraha Raya No. 21 Ungaran, sekarang tempat tinggalnya tidak diketahui dengan jelas di wilayah RI ; Turut Termohon Peninjauan kembali dahulu Tergugat I ;
2. **A. RUDHY ARTO S. BA**, tempat tinggal Jl. SMU No. 2 Kec. Ungaran, Kab. Semarang ; Turut Termohon Peninjauan kembali dahulu Tergugat III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Tergugat II telah mengajukan permohonan peninjauankembali terhadap putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 10 April 2003 No. 44/Pdt/G/2002/PN.Ung. yang telah berkekuatan hukum, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Penggugat dan turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I dan III dengan posita perkara sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 1 Desember 1984 Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian bersama untuk melaksanakan jual-beli sebidang tanah milik Tergugat I yang terletak di Ungaran/dibelakang pompa bensin Ungaran seluas  $\pm 535 \text{ M}^2$  bersertifikat HM No.63 an. Widayat Sotejo dengan kesepakatan harga tanah tahun 1980 sebesar Rp.1.500,-/M<sup>2</sup>.
2. Bahwa, dalam kesepakatan jual beli tersebut Tergugat I berjanji akan dilaksanakan jual-beli atas tanah milik Tergugat I tersebut dengan Penggugat dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal 1 Pebruari 1985.
3. Berdasarkan, kesepakatan tersebut yang tertuang dalam surat pernyataan tanggal 1 Desember 1984 yang ditandatangani oleh Penggugat dan

Tergugat...



Tergugat I dan turut mengetahui Kepala Kelurahan Candirejo, maka sebelum dilaksanakan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai perjanjian tanggal 1 Desember 1984 tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat terlebih dahulu telah melaksanakan jual-beli secara dibawah tangan atas tanah HM No. 63 an. Widayat Soetejo tersebut pada tanggal 24 Desember 1984 seperti tertuang dalam Berita Acara jual-beli tanah pekarangan tanggal 24 Desember 1984 diatas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan turut menandatangani sebagai saksi adalah Lurah Candirejo Kec. Ungaran Kab. Semarang.

4. Bahwa, pada waktu membuat dan menandatangani Berita Acara jual-beli tersebut diatas, Penggugat telah membayar tunai harga tanah tersebut yang disepakati dengan keadaan harga tanah ketika itu sebesar Rp. 802.500,- (delapan ratus dua ribu lima ratus rupiah saja).
5. Bahwa, sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam surat pernyataan tanggal 1 Desember 1984, prosese jual-beli tanah milik Tergugat I antara Penggugat dan Tergugat I tersebut akan dilaksanakan pada tanggal 1 Februari 1985, dimana nanti ketika itu (tanggal 1 Februari 1985) Tergugat I akan membawa bukti kepemilikan atas tanah Tergugat I sebagai objek dalam transaksi jual-beli tersebut yakni Sertifikat HM No. 63 an Widayat Soetejo (Tergugat I).
6. Bahwa setelah waktu yang disepakati yakni tanggal 1 Februari 1985, Penggugat meminta Tergugat I untuk dapat memenuhi apa yang telah disepakati tersebut agar dapat segera dilaksanakan transaksi jual-beli dihadapan Notaris/PPAT, namun ternyata Tergugat I tidak dapat melaksanakan atau memenuhinya, karena sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I), telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai jaminan utang (pinjam meminjam) antara Tergugat I sebagai debitur dengan Tergugat II sebagai kreditur.
7. Bahwa, hingga kini Tergugat II masih tetap memegang dan menguasai sertifikat HM No. 63 an Widayat Soetejo (Tergugat I) yang menjadi objek jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I bahkan Tergugat II telah menjual tanah pekarangan bersertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) tersebut kepada Tergugat III secara dibawah tangan.
8. Bahwa, walaupun jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat III tersebut secara dibawah tangan dan sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) berada ditangan Tergugat II, namun Tergugat III telah membangun rumah permanen diatas tanah tersebut tanpa memenuhi syarat hukum...



hukum yang berlaku dengan tidak memiliki IMB.

9. Bahwa, untuk mudahnya tanah yang bersertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) dengan batas-batas dalam sertifikat tersebut : Utara : Tanah milik Slamet/HM. 23; Timur : Saluran/Selokan/POM Bensin; Barat : Hartono; Selatan : HM. 62; selanjutnya disebut sebagai "Tanah Sengketa".
10. Bahwa, perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi perjanjian bersama yang tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 1 Desember 1984 untuk diproses jual-beli dihadapan Notaris/PPAT atas tanah milik Tergugat I HM No. 63 an. Widayat Soetejo, yang sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam jual-beli secara dibawah tangan tanggal 24 Desember 1986 (Vide Berita Acara jual-beli tanah pekarangan tanggal 24 Desember 1984) tersebut, maka Tergugat I oleh karena itu telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi).
11. Bahwa, Tergugat II yang sampai saat ini tetap menguasai Sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) tersebut karena hutang piutang/gadai, antara Tergugat I dengan Tergugat II seharusnya sejak tahun 1984 sampai dengan saat ini tahun 2002 sudah selama 18 tahun, sudah lebih dari 7 (tujuh) tahun seharusnya menurut hukum Tergugat II harus mengembalikan tanah tersebut termasuk Sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) kepada Tergugat I tanpa uang tebusan, sesuai pasal 7 Perpu No. 56/1960, secara analog (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 38 K/Sip/1961 tanggal 17 Mei 1976).
12. Bahwa, suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah manakala debitur tidak melunasi hutangnya.
13. Bahwa, oleh karena itu Tergugat II yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat III tersebut adalah tanpa alas hak yang sah menurut hukum dan dikategorikan sebagai penjual beritikad buruk.
14. Bahwa, Tergugat III yang telah membeli tanah sengketa tersebut yang telah ditegur dan dipertanyakan oleh Pamong Desa setempat seyogyanya Tergugat III sudah ada keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi obyek jual-beli. Tergugat III seharusnya diharapkan meneliti masalah ini.  
Bilamana tidak dan bahkan transaksi dilanjutkan, maka Tergugat III dikategorikan sebagai Pembeli beritikad buruk dan tidak dilindungi hukum.
15. Bahwa, perbuatan hukum jual-beli dibawah tangan antara Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah tidak sah justru Tergugat II bukanlah pemilik sah...



sah atas tanah sengketa bersertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I), dan oleh karena itu jual-beli tersebut antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah batal demi hukum.

16. bahwa, bertolak dari ketentuan dalam pasal 26 UUPA Jo PP. No. 10/1961 bahwa pengoperan hak atas tanah baru dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), maka berdasarkan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut dalam Surat Pernyataan antara Tergugat I sebagai pihak pertama (penjual) dengan Penggugat sebagai pihak kedua pada tanggal 1 Desember 1984 dan berita acara jual-beli tanah pekarangan tanggal 24 Desember 1984, maka kedua akte dibawah tangan tersebut mohon dinyatakan sah dan berharga serta mohon agar Tergugat I dihukum untuk bersama-sama dengan Penggugat menghadap kepada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) untuk membuat Akte Tanah mengenai tanah bersertifikat HM No. 63 an Widayat Soetejo (Tergugat I) tersebut memenuhi ketentuan pasal 26 UUPA Jo PP. No. 10/1961.

17. bahwa, untuk itu supaya Tergugat II segera pula menyerahkan sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (tergugat I) tersebut untuk dapat diproses jual-beli atas tanah sengketa HM. 63 an. Widayat Soetejo antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan PPAT.

18. Bahwa, karena jual-beli dibawah tangan antara Tergugat II dengan Tergugat III tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum supaya Tergugat III segera mengosongkan tanah sengketa serta membongkar bangunan yang dibangun diatasnya, serta menyerahkan tanah sengketa serta membongkar bangunan yang dibangun diatasnya, serta menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong.

19. Bahwa, untuk menjamin agar proses jual-beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan PPAT dapat dilaksanakan, maka mohon kiranya Sertifikat HM No. 63 an. Widayat Soetejo (Tergugat I) yang berada dalam tangan Tergugat II termasuk tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III diletakkan Sita Jaminan.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 10 April 2003 No. 44/Pdt/G/2002/PN.Ung., yang berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan tanggal 1 Desember 1984 dan berita acara jual beli tanah pekarangan tanggal 24 Desember 1984 ;
- Menyatakan jual beli tanah sengketa bersertifikat HM No. 63 a.n Widayat Soetejo,...



Soetejo, antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum ;

- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan "Ingkar Janji/Wan prestasi" terhadap jual beli tanah;
- Menghukum Tergugat I untuk bersama-sama dengan Penggugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta tanah mengenai tanah sertifikat HM No. 63 a.n Widayat Soetejo (Tergugat I);
- Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat HM No. 63 a.n. Widayat Soetejo (Tergugat I) kepada Penggugat untuk dapat dilaksanakan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
- Menyatakan jual beli tanah dibawah tangan antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah ;
- Menghukum Tergugat III untuk mengosongkan tanah sengketa dan membongkar rumah yang dibangun Tergugat III diatasnya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp. 349.000,- ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi;
- Menghukum Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut i.c. putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 10 April 2003 No. 44/Pdt/G/2002/PN.Ung. diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 10 April 2003 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II diajukan permohonan peninjauankembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 12 Desember 2003, kemudian disusul dengan memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari/tanggal itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauankembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 24 Desember 2003, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban atas memori peninjauankembali tersebut yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 07 Januari 2004 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang...





Undang No. 5 Tahun 2004 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauankembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

I. Bahwa judex facti telah keliru dan salah dalam menerapkan hukumnya dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya mengenai jual beli dari tanah sengketa, dengan menyatakan dalam putusannya bahwa jual beli tanah sengketa SHM No. 63 an. Widayat Sutejo, antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, hal tersebut adalah keliru karena berdasarkan surat-surat bukti baru dari Pemohon Peninjauan Kembali berupa :

1. Putusan Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 10 April 2003 Nomor: 44/Pdt.G/2002/PN.Ung (bukti P.1) ;
2. SHM No.63 GS No. 2995/1983 tanggal 16-12-1983  $\pm$  535 M<sup>2</sup> terletak di Desa Candirejo atas nama pemegang Hak Widajat Sutedja (bukti P.2);
3. Akta Pengikatan jual beli No. 62 antara Widayat Suteja dengan Adi Martanto Suntoro alias Bintoro dibuat dihadapan Hadi Wibisono, SH. Notaris di Semarang tanggal 08 Maret 1984 disertai penyerahan bukti kepemilikan berupa SHM No. 63 GS No. 2995/1983 tanggal 16-12-1983 luas  $\pm$  535 M<sup>2</sup> terletak di Desa Candirejo an. Pemegang hak Widajat Sutedja (bukti P.3) ;
4. Akta Kuasa No. 63 dibuat di hadapan dan oleh Hadi Wibisono, SH. Notaris di Semarang tanggal 08 Maret 1984 tentang Kuasa untuk menjaminkan tanah SHM No. 63 GS No. 2995/1983 tanggal 16-12-1983 luas  $\pm$  535 M<sup>2</sup> terletak di Desa Candirejo an. Pemegang hak Widajat Sutedja (bukti P.4) ;
5. Akta Kuasa No. 64 dibuat di hadapan dan oleh Hadi Wibisono, SH. Notaris di Semarang tanggal 08 Maret 1984 tentang Kuasa untuk menjual tanah SHM No. 63 GS No. 2995/1983 tanggal 16-12-1983 luas  $\pm$  535 M<sup>2</sup> terletak di Desa Candirejo an. Pemegang Hak Widajat Sutedja (bukti P.5) ;

II. Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas baru diajukan dalam permohonan peninjauan kembali ini, oleh karena pada saat perkara tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Ungaran, Tergugat II tidak mengetahui adanya gugatan dikarenakan sedang menderita sakit stroke dan berada di rumah sakit, dan juga surat-surat bukti tesebut diatas belum dapat diajukan sebagai bukti

pada...



pada persidangan perkara Nomor: 44/Pdt.G/2002/PN.Ung. ;

- III. Bahwa berhubung tanah sengketa yang menjadi obyek jual beli pada surat pernyataan tanggal 01 Desember 1984 dan berita acara jual beli tanah pekarangan tanggal 24 Desember 1984 adalah merupakan perjanjian jual beli dibawah tangan yang cacat hukum dan belum sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, karena tidak dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dan disertai penyerahan bukti kepemilikan yaitu SHM No.63 GS No. 2995/11983 tanggal 16-12-1983 luas  $\pm 535 M^2$  terletak di Desa Candirejo an. Pemegang hak Widajat Sutedja ;
- IV. Bahwa Widayat Suteja (Tergugat I) telah melakukan pengikatan jual beli terhadap obyek sengketa dengan Adi Martanto Bintoro (Tergugat II) di hadapan Hadi Wibisono, SH. Notaris di Semarang tanggal 08 Maret 1984 disertai penyerahan bukti kepemilikan berupa SHM No. 63 GS No. 2995/1983 tanggal 16-12-1983 luas  $\pm 535 M^2$  terletak di Desa Candirejo an. Pemegang hak Tergugat I sehingga haruslah dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat ;
- V. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas maka gugatan dari Penggugat sekarang Termohon Peninjauan Kembali tidak berlandaskan hukum, sehingga cukup alasan yang berlandaskan hukum bagi Pemohon Peninjauan kembali semula Tergugat II untuk mohon agar putusan judex facti tanggal 10 April 20023 Nomor: 44/Pdt.G/2002/PN.Ung. dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

**mengenai alasan-alasan ad I sampai dengan ad V :**

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena surat bukti yang baru diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali berupa: Akta Kuasa No. 63 tanggal 08 Maret 1984 tentang Kuasa untuk menjaminkan tanah SHM No. 63 GS No. 2995/1983 luas  $\pm 535 M^2$  terletak di Desa Candirejo An. Widajat Sutedja (bukti P.4) tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 67 b UU No.14 Thn 1985 yang telah diubah dengan UU No. 5 Thn 2004, karena bukti surat tersebut (P.4) berisi tentang kuasa untuk menjaminkan tanah sengketa. Lagi pula pengikatan jual-beli sebagaimana tersebut dalam alasan Peninjauankembali sub IV tidak memindahkan hak atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka permohonan peninjauankembali yang diajukan oleh: **ADI MARTANTO BINTORO** tersebut adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali

dihukum...



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

dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan Undang-Undang lain yang bersangkutan ;

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan peninjauankembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ADI MARTANTO BINTORO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali tersebut untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauankembali yang ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Rabu, tanggal 19 Oktober 2005** oleh Atja Sondjaja, SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, SH. dan H. Muhammad Taufik, SH. Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Chrisno Rampalodji SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim – Hakim Anggota :  
Ttd/I Made Tara, SH.  
Ttd/H. Muhammad Taufik, SH.

K e t u a :  
Ttd/Atja Sondjaja, SH.

Panitera Pengganti :  
Ttd/Chrisno Rampalodji, SH.MH.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi	Rp.2.493.000,- +
J u m l a h	Rp.2.500.000,-

Untuk Salinan :  
Mahkamah Agung RI  
Atas nama Panitera,  
Plt. Kepala Direktorat Perdata,

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.  
NIP: 040 018 142.