



SALINAN:

**PUTUSAN**  
**Nomor : 32/PDT/2016/PT TJK**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**H. SUKARMAN**, beralamat di Jalan Wolter Mongonsidi Gg. Nuri LK I, RT.002, Kelurahan Pangajaran, Kecamatan Telukbetung Utara, Bandar Lampung, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada Minggu Abadi Gumay, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat-Konsultan Hukum MINGGU ABADI GUMAY,SH & REKAN, beralamat di Jalan Flamboyan I No. 21/22 Rt.010 LK I Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Seneng, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2016, yang selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING / TERLAWAN III;- -----

M e l a w a n

**ARJUNA SUMARTO**, beralamat di Jalan Amphibi No. 2002, RT.31/RW.09, Kelurahan 20 Ilir, Kecamatan Kemuning, Sekip, Kota Palembang KTP Nomor 167090102550004, yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING / PELAWAN;- -----

**D A N :**

1. **H. ZAELANI**, beralamat di Pekon Wonodadi RT 10 RW.08, Kecamatan Gading Rejo, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung;
2. **Hj. SULYATUN**, beralamat di Pekon Wonodadi RT 10 RW.08, Kecamatan Gading Rejo, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung; yang dalam hal ini keduanya memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada: Sukarmin, S.H., M.H.,



Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat Konsultan Hukum  
Sukarmin & Rekan yang beralamat di Jalan Sisingamangaraja  
No.44 Gedung Air Tanjungkarang Barat Bandar Lampung,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Oktober 2015, yang  
selanjutnya disebut sebagai PARA TURUT TERBANDING /  
TERLAWAN I dan TERLAWAN II;- -----

Pengadilan Tinggi tersebut;- -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan  
dengan perkara ini;- -----

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding/Pelawan dalam surat perlawanannya  
tanggal 02 September 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Kota Agung pada tanggal 17 September No.01/PDT.PLW/2015/PN.Kot., telah  
mengajukan perlawanan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar bagi Pelawan mengajukan bantahan pada  
Pengadilan Negeri Kota Agung, adalah karena Para Terlawan (dhi. Para  
Pemohon Eksekusi/ d/h. Para Penggugat) bertempat tinggal dan/atau  
berkedudukan di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Agung dan  
karena Gugatan atas barang yang tak bergerak diajukan kepada ketua  
Pengadilan Negeri di dalam wilayah barang tidak bergerak berada, sehingga  
telah memenuhi ketentuan Perundang-undang yang berlaku, dalam hal ini telah  
memenuhi ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBg (asas "*Actor  
Sequitor forum Rei*") Jo. Pasal 195 ayat (6) HIR;

Oleh karena itu, sudah tepat dan berdasarkan hukum, Ketua Pengadilan Negeri  
Kota Agung menyatakan bahwa perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) atas  
Penetapan Sita Eksekusi Penetapan Sita Eksekusi No.: 03/Pen.Pdt.Eks/  
2015/PN.Kot., Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita  
Acara Sita Eksekusi Persamaan No.: 14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo. No.:  
14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013, yang diajukan Oleh Pelawan



sudah benar dan kemudian menyatakan, DEMI HUKUM Pengadilan Negeri Kota Agung BERWENANG untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini.-

Selanjutnya, yang menjadi DASAR serta ALASAN diajukannya Perlawanan ini oleh Pelawan berdasarkan fakta dan bukti-bukti, antara lain sebagai berikut:

**I. Dalam Fakta**

1. Bahwa terlebih dahulu diterangkan dalam hal ini, Pelawan selaku pembeli telah melakukan perbuatan hukum Jual Beli dengan Terlawan I dan disetujui oleh Terlawan II selaku istri dengan obyek berupa tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 36, terdaftar atas nama H. Zaelani (*in casu* Terlawan I) yang diatasnya berdiri Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) No.:24-35231003. Jual Beli dimaksud dituangkan dalam Akta Pengikat Jual Beli Nomor 1, Tanggal 23 april 2012 dihadapan IKHLAS BAKTI RAMBE, SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tanggamus, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung.
2. Bahwa Pelawan dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Terlawan dan bukan pihak dengan apa yang selama ini dipermasalahkan oleh Para Terlawan (dhi. Pemohon Sita Eksekusi/ d/h Penggugat) yang berakibat 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita acara Sita Eksekusi Persamaan No.: 14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo. No.:14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013, terhadap 3 (tiga) unit tangki pendam 30 KT, SPBU No.: 24-35231003, yang berdiri diatas tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 36, terdaftar atas nama H. Zaelani (*in casu* Terlawan I), Terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung.
3. Bahwa perlu perlawanan sampaikan bahwa dokumen asli yang dijadikan bukti dalam Gugatan Perlawanan ini yaitu:
  - 1) PENGIKATAN JUAL BELI No.:1, tertanggal 23 April 2012, yang dibuat dihadapan IKHLAS BAKTI RAMBE,SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tanggamus *antara Terlawan I selaku penjual dan Pelawan (dhi. Arjuna Sumarto) selaku Pembeli* (Bukti P-1);



- 2) PERJANJIAN KERJASAMA Tanggal 05 Desember 2012, (Bukti P-2);
- 3) PERJANJIAN Tanggal 23 April 2012, antara Pelawan selaku pembeli (dhi. Arjuna Sumarto) dengan terlawan I selaku penjual (dhi.H. Zaelani) yang di setuju oleh Terlawan II selaku istri (dhi. Hj. Sulyatun) dan perjanjian di maksud di daftarkan (*waarmerking*) di Kantor Ikhlas Bakti, Notaris, Kabupaten Tanggamus (Bukti P-3);
- 4) Kwitansi Pembayaran Uang Muka (tanda jadi) tanggal 08 April 2012 (Bukti P-4);
- 5) PUTUSAN PERKARA PIDANA No.:418/PID.B/2014/PN.TK., Tanggal 03 Juli 2014 dan telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-5), yang dalam amar putusannya menyatakan:

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa 1, HI ZAELANI BIN ROMO PAWIRO dan Terdakwa II, HJ. SULYATUN BINTI YUSUF tersebut diatas telah terbukti secara sah meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana BERSAMA-SAMA MELAKUKAN PENIPUAN;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Para Terdakwa dengan pidana penjara masing-masing 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Para Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 1) Asli 1 (satu) buah buku Sertifikat Hak Milik Nomor 36 Tanggal 28 Nopember 2005 atas nama H. ZAELANI dikembalikan kepada Hi Zaelani;
  - 2) Asli 1 (satu) buah buku Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 399 Tanggal 15 Juni 2009 dikembalikan kepada Hi. Zaelani.
- 6) PUTUSAN PERKARA PERDATA, NO : 05/PDT.G/PN.KOTA AGUNG, Tanggal 23 Juni 2014, antara Arjuna Sumarto selaku Penggugat (*in casu* / Pelawan) melawan H. Zaelani selaku tergugat



(in casu Terlawan I) yang diputus pada tanggal 23 Juni 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P – 6), yang dalam amar putusannya berbunyi:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
  2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
  3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 36 dengan luas tanah seluas 2,745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai dengan surat ukur tanah 28 November 2005 yang tertera dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris Ikhlash Bakti, S.H yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertanggal 23 April 2012 di Tanggamus antara Penggugat
  4. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat Merupakan Perbuatan Cidera Janji ( Wanprestasi);
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 4.545.399.000,00 (empat milyar lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) kepada Penggugat;
  6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 781.000,00 (tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
  7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.
4. Bahwa Perlawanan adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah seluasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:36, terdaftar atas nama H. Zaelani, yang di atasnya terletak SPBU 24-35231003, terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, dengan harga pembelian yang di sepakati sejumlah Rp. 9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-7) sesuai dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1, Tanggal



23 April 2012 dihadapan Ikhlas Bakti Rambe, Notaris dan PPAT di Pringsewu (*Vide Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-4, dan Bukti P-5*);

5. Bahwa Terlawan I selaku Penjual dan Pemilik tanah yang diatasnya terdapat SPBU 24-35231003 (*in casu* obyek sengketa) sebelum di jual kepada Pelawan, berdasarkan PPJB No.: 01, tertanggal 23 April 2012. Dalam PPJB di maksud di jelaskan syarat-syarat antara lain sebagai berikut:

1. “Bahwa pihak pertama (*in casu* Terlawan I) adalah pemilik dari yang berhak atas tanah, seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:36, terdaftar atas nama H.Zaelani (*in casu* Terlawan I), Terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung...”;
2. “Bahwa pihak pertama selaku penjual/pemilik (*in casu* Terlawan I) berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual/mengoperkan tanah tersebut berikut segala sesuatu di atasnya kepada pihak selaku pembeli (*in casu* pelawan)...”;
3. “Berhubung dengan apa yang diuraikan di atas..., maka pihak pertama (penjual) dengan ini berjanji dan karena itu mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua, yang dengan ini berjanji dan karena itu mengikatkan diri untuk membeli dan menerima dari pihak pertama tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya sebagaimana diuraikan di atas”;
4. “Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 PPJB No.: 01, Tanggal 23 April 2012, dinyatakan perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dan tidak akan berakhir apabila salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun temurun dan harus di penuhi oleh ahli (para) waris dari pihak yang meninggal itu”.
6. Bahwa adalah fakta, berdasarkan PPJB No.: 01, Tanggal 23 April 2012, Pelawan selaku Pembeli yang beritikad baik, telah melaksanakan isi Perjanjian *aquo* dengan cara melakukan pembayaran-pembayaran yang telah tertuang dalam salinan Putusan Perkara Perdata No.: 05/Pdt.G/PN.Kota Agung, Tanggal 23 Juni 2014 (*Vide Bukti P-6*). Dengan





demikian total uang yang telah dikeluarkan Pelawan dan diterima oleh Terlawan I dan Terlawan II adalah sebesar Rp. 4.545.399.000,00 (empat milyar lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) dari keseluruhan nilai jual beli yang disepakati, senilai Rp. 9.500.000.000,- (Sembilan milyar lima ratus juta rupiah);

7. Bahwa dengan demikian secara hukum kepemilikan atas tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:36, terdaftar atas nama H. Zaelani, yang di atasnya terletak SPBU No.: 24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam yang terletak di jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung adalah sah dan tidak terbantahkan merupakan pemilik Pelawan (*Vide Bukti P-1 s/d Bukti P-6*);
8. Bahwa Mengenai Sita Eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan III (dhi.Pemohon sita Eksekusi) adalah yang merupakan tanah milik Pelawan (*Vide Bukti P-1,P-2,P-4,P-5 dan P-6*) yang dimintakan Sita Eksekusi oleh Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi ), sehingga terbukti demi hukum Penetapan Sita Eksekusi No.:03/Pen.Pdt.Eks/2015/PN.Kot., Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan No.:14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2015, adalah cacat hukum;
9. Bahwa oleh karena Penetapan Sita Eksekusi No.: 03/Pen.Pdt.Eks/2015/PN.KTA Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan No.: 14/B.A Pdt.G/2102/PN.KTA Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2015. Adalah cacat hukum, oleh karena itu sangat beralasan dan berdasarkan hukum Pelaksanaan atas Penetapan Sita Eksekusi *aquo*, harus dihentikan;

## II. Dalam Hukum

10. Bahwa untuk memperkuat dan memperjelas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, maka berikut ini Pelawan memberikan dasar hukum yang membuktikan dimana Penetapan Sita Eksekusi No.: 03/Pen.Pdt.Eks/2015/PN.Kot., Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal



04 Maret 2013 Jo. Berita acara Sita Eksekusi Persamaan No.: 14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo. No.: 14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2015, yang diajukan oleh Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi dhi.Penggugat) *tidak sah, tidak berharga dan tidak berdasarkan hukum serta menyatakan bahwa Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi / dhi. Penggugat) bukanlah Terlawan (dhi.Pemohon Sita Eksekusi /dhi.Penggugat) yang baik, benar dan jujur*, adalah sebagai berikut:

11. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh pelawan dalam fakta-fakta tersebut diatas, terbukti demi hukum dan pengadilan, Pelawan melakukan perbuatan hukum dalam bentuk Pengikatan Jual Beli atas sebidang Tanah yang luasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No;36 terdaftar atas nama H.Zaelani, (in casu Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No;24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor I, Tanggal 23 April 2013 dihadapan Ikhlas Bakti Rambe,SH, Notaris dan PPAT dikabupaten Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, dilakukan secara sah dan sesuai hukum dengan Terlawan I (vide bukti P-1 s/d Bukti P-4), sehingga terbukti demi hukum antara pelawan dengan terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi/dhi. Penggugat), tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.

Sehingga demi hukum, pelawan adalah murni merupakan pembeli yang beritikad baik dan berdasarkan hukum sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan demikian hak hukum Pelawan dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi yang menyatakan: *"pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik"* (vide putusan Mahkamah Agung RI nomor 3201 K/Pdt/1991. tertanggal 30 januari 1996).

12. Bahwa oleh karena diperolehnya hak atas sebidang tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No;36, terdaftar atas nama H. Zaelani (in casu Terlawan





l) yang di atasnya berdiri SPBU No:24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor I, Tanggal 23 April 2012 dihadapan IKHLAS BAKTI RAMBE,SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Tanggamus, Propinsi Lampung, diperoleh Pelawan melalui jual beli yang sah dan kemudian merujuk pada Yurisprudensi tersebut diatas, maka demi hukum, dan keadilan penetapan Sita Eksekusi No:03/Pen.Pdt.Esk/2015/PN.Kot. Jo. No:14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan No:14/B.A Pdt.G/2102/PN.KTA Jo. No:14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2015, yang diajukan oleh Terlawan III (dhi. Pemohon Sita Eksekusi / dhi. Penggugat), tidak sah dan demi hukum dan keadilan harus dihentikan pelaksanaannya;

13. Bahwa suatu kekeliruan yang nyata dan bertentangan dengan hukum serta keadilan, bilamana Pengadilan Negeri Kota Agung, tetap melakukan lelang eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi yang mengandung cacat hukum terhadap tanah seluas 2,745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 36, terdaftar atas nama H. Zaelani (in casu Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU No : 24 – 35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pemdam, yang tertuang dalam Akta Pengikat Jual Beli Nomor 1, Tanggal 23 April 2012 dihadapan IKLAS BAKTI RAMBE, SH, Notaris dan PPAT di Kabupaten Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung.
14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana mestinya telah Pelawan kemukakan di dalam Perlawanan ini, maka jelas bahwa Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) yang diajukan oleh Pelawan sangat beralasan dan berdasarkan hukum dan keadilan, sehingga oleh karenanya sangat patut dan sudah sepantasnya untuk dikabulkan keseluruhannya.
15. Bahwa selanjutnya Pelawan mohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan untuk memutuskan, sebagai berikut:



MENGADILI

PRIMAIR

1. Menerima Perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi No:03/pen.Pdt.Eks/2015/PN.Kot Jo. No:14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2013 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan No:14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo. No;14/Pdt.G/2012/PN.KTA. Tanggal 04 Maret 2015 yang diajukan oleh Pelawan ditrima untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik, benar dan jujur;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang terletak diatasnya dengan nomor Sertifikat Hak Milik nomor 36 dengan luas tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh limameter persegi) sesuai dengan surat ukur tanggal 28 November 2005 yang tertera dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris Ikhlas Bakti Rambe,S.H yaitu Notarin dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertanggal 23 April 2012 di Tanggamus antara Penggugat (dhi Pelawan) dan Tergugat (dhi Terlawan I);
4. Menyatakan Pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah yang luasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No;36, terdaftar atas nama H. Zaelani (in casu Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No;24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, Tanggal 23 April 2012 dihadapan Ikhlas Bakti Rambe,SH. Notaris dan PPAT DI Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung;
5. Menyatakan Para Terlawan (dhi Terlawan I dhi.Penjual/Tergugat I,Terlawan II dhi.Tergugat II dan Terlawan III dhi.Pemohon Sita Eksekusi/d/h Penggugat) yang tidak baik, tidak benar dan tidak jujur;
6. Menyatakan tidak sah, tidak berharga dan tidak berdasarkan hukum Penetapan Sita Eksekusi No; 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) No; 36, terdaftar atas nama H. Zaelani (in casu Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No:24-



35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 23 April 2012 dihadapan IKHLAS BAKTI RAMBE,SH, Notaris dan PPAT di Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, yang diajukan oleh Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi No:03/Pen.Pdt.Eks/2015/PN.Kot. Jo No:14/B.A Pdt.G/2012/PN.KTA Jo No:14/Pdt.G/2012/PN.KTA, Tanggal 04 Maret 2015 yang diajukan oleh Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi/d/h Penggugat);

7. Menghukum Para Terlawan segera menyerahkan tanah luasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) No; 36, Terdaftar atas nama H. Zaelani (dhi Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No;24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01, Tanggal 23 April 2012 dihadapan IKHLAS BAKTI RAMBE,SH, Notaris dan PPAT ditanggamus, yang terletak di jalan Raya Sidodadi, Desa sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung.
8. Menghukum Para Terlawan Secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

#### SUBSIDAR

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ExAequo et Bono*):-

Memperhatikan, serta mengutip uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kota Agung No.01/Pdt.PLW/2015/PN.Kot. tanggal 11 Februari 2016, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
2. Mengabulkan dan menerima Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
3. Meyatakan Pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah yang luasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.36 surat ukur tanggal 28 November 2005, nomor 34/Sidodadi/2005, terdaftar atas nama H. Zaelani (in casu Terlawan I)



yang di atasnya berdiri SPBU No.24-35231003, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, Tanggal 23 April 2012 dihadapan Ikhlas Bakti Rambe,SH. Notaris dan PPAT di Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung;

4. Menyatakan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No.03/Pen.Pdt.Eks/2014/PN.Kot tanggal 18 November 2014 jo Putusan Nomor:14/Pdt.G/2012/PN.KTA tanggal 04 Maret 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No.09/Pdt/2013/PT.TK. Tanggal 19 Juni 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung No.2833 K/PDT/2013 Tanggal 17 Februari 2014 Jo. Penetapan Sita Penyesuaian No.14/Pen.Pdt.G/2012/PN.KTA tanggal 08 Januari 2013 Jo. Berita Acara Sita Persamaan No. 14/B.A.Pdt.G/2012/PN.KTA tanggal 09 Januari 2013 tidak sah/keliru dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus diangkat dan di cabut;
5. Menghukum Para Terlawan segera menyerahkan tanah luasnya 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, nomor 34/Sidodadi /2005, Terdaftar atas nama H. Zaelani (dhi Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU No:24-35231003, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01, Tanggal 23 April 2012 dihadapan Notaris Ikhlas Bakti Rambe,SH, Notaris dan PPAT di Tanggamus, yang terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung.
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini sebesar Rp2.381.000 (Dua Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);-
7. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selebihnya;

Bahwa putusan tersebut dihadiri oleh Pelawan dan Kuasa Terlawan III, tanpa dihadiri oleh Terlawan I dan Terlawan II atau pun wakilnya, terhadap pihak yang tidak hadir tersebut amar putusan mana telah diberitahukan kepadanya pada tanggal 29 Februari 2016;- -----



Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding/Kuasa Terlawan III, yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Kota Agung tanggal 22 Februari 2016;- -----

Membaca Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding/Pelawan yang disampaikan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Palembang, pada tanggal 11 April 2016, dan kepada para Turut Terbanding/Terlawan I dan II disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kota Agung masing-masing pada tanggal 01 Maret 2016;- -----

Membaca Akta tanda terima Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Terlawan III, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 07 Maret 2016;- -----

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding/Pelawan yang disampaikan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Palembang, pada tanggal 11 April 2016, dan kepada para Turut Terbanding/Terlawan I dan II disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kota Agung masing-masing pada tanggal 16 Maret 2016;- -----

Membaca Akta tanda terima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding/Pelawan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 27 April 2016;- -----

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pembanding/Terlawan III melalui Kuasanya yang disampaikan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Tanjungkarang pada tanggal .. Mei 2016, dan kepada para Turut Terbanding/Terlawan I dan II disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kota Agung masing-masing pada tanggal 27 April 2016;- -----

Membaca Akta Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, masing-masing kepada Pembanding/Terlawan III melalui Kuasanya pada tanggal 22 April 2016, sedangkan kepada Terbanding/Pelawan pada tanggal 11 Mei 2016, dan kepada





para Turut Terbanding/Terlawan I dan II disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kota Agung masing-masing pada tanggal 18 April 2016;- -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa perkara No.01/Pdt.PLW/2015/PN.Kot. telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 11 Februari 2016, dan Pembanding/Terlawan III mengajukan permohonan bandingnya pada tanggal 22 Februari 2016, sehingga oleh karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;- -----

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya dasar atau alasan H.Sukarman (Pembanding/Terlawan III) mengajukan permohonan eksekusi terhadap barang tidak bergerak berupa sebidang tanah beserta bangunan SPBU yang terletak diatasnya Sertifikat Hak Milik 00036 atas nama H.Zaelani (Turut Terlawan I) yang telah dilakukan sita persamaan oleh Pengadilan Negeri Kota Agung adalah:

- Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung No.14/Pdt.G/2012/PN.KTA. tanggal 4 Maret 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.09/Pdt./2013/PT.TK. tanggal 19 Juni 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.2833 tanggal 17 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht Van Gewijsde*);
- Bahwa permasalahan hukum yang terjadi diantara H.Sukarman (Pembanding/Terlawan III) dengan H.Zaelani (Turut Terbanding I/Terlawan I) dan Hj. Sulyatun (Turut Terbanding II/Terlawan II) sudah terjadi sejak tanggal 13 April 2011 ketika Turut Terbanding I dan Turut Terbandin II wanprestasi (cidera janji);
- Bahwa oleh karena H. Zaelani dan Hj. Sulyatun tidak menunjukkan itikad baik maka H. Sukarman (Pembanding/Terlawan III) mengajukan permohonan eksekusi terhadap barang tidak bergerak milik H.Zaelani dan Hj.Sulyatun (para Turut Terbanding/Terlawan I dan II) Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, nomor 34/Sidodadi /2005, Terdaftar



atas nama H. Zaelani (dhi Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No:24-35231003 terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, guna memenuhi pembayaran hutang pokoknya sebesar Rp.3.950.000.000,- (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);-

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam kontra memori bandingnya Terbanding semula Pelawan telah mengemukakan alasan pada pokoknya:

- Bahwa Terbanding semula Pelawan (Arjuna Sumarto) tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembanding semula Terlawan III dan bukan pihak dengan apa yang dipermasalahkan selama ini;
- Bahwa pada tanggal 23 April 2013 telah dilakukan perbuatan hukum jual beli antara H. Zaelani (Turut Terbanding/Terlawan I) dengan Terbanding semula Pelawan / Arjuna Sumarto dihadapan Notaris Ikhlas Bakti Rambe, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di Kabupaten Tanggamus atas sebidang tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima) meter persegi dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 36, yang mana Pelawan/ Terbanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan dengan Pembanding semula Terlawan III dan bukan pihak dengan apa yang selama ini dipermasalahkan Pemohon eksekusi/Penggugat, sehingga permohonan untuk dilakukan eksekusi adalah suatu hal yang tidak melihat terlebih dahulu atas nama siapa kepemilikan tanah dan bangunan diatasnya perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah menunjukkan Turut Terbanding I (H.Zaelani) telah menjualnya kepada Terbanding semula Pelawan (Arjuna Sumarto) secara sah dan sesuai dengan hukum;-
- Bahwa mengenai dalil Pembanding yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan surat kepemilikan adalah benar akan tetapi Akta tersebut adalah alat bukti otentik yang membuktikan bahwa Terbandinglah sekarang pemilik tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo sudah melakukan pembayaran kepada pemiliknya yaitu semula Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II akan tetapi Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II telah menipu sehingga Terbanding



selaku pembeli telah mengalami kerugian yang apabila ditolak keseluruhan sama seperti harga tanah yang menjadi obyek sengketa, jadi sudah benar apabila putusan Pengadilan Negeri Kota Agung menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Terbanding dengan alat bukti Akta Jual Beli karena pihak Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II yang ingkar janji dan tidak memenuhi kewajiban untuk memenuhi perjanjian jual beli terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, maka cukup alasan apabila putusan Pengadilan Negeri Kota Agung dalam perkara No.01/Pdt.PLW/2015/PN.Kot. tanggal 11 Februari 2016 dikatakan tepat dan adil dalam memberikan putusannya oleh karenanya Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk menolak permohonan banding Pembanding semula Terlawan III untuk seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kota Agung No.01/Pdt.PLW/2015/PN.Kot. tanggal 11 Februari 2016;-

Menimbang, bahwa dalam Perlawanan Pelawan/Terbanding pada pokoknya meminta untuk menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang terletak diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, nomor 34/Sidodadi /2005, Terdaftar atas nama H. Zaelani (Turut Terbanding/Terlawan I), terletak di Jalan Raya Sidodadi, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, dan menyatakan Pelawan adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 2.745 M2 (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, nomor 34/Sidodadi/2005, Terdaftar atas nama H.Zaelani (Turut Terbanding/Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU No:24-35231003 tersebut;

Menimbang, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah merupakan Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi yang diatur dalam pasal 206 ayat (6) R.Bg;-

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibuktikan adalah apakah Pelawan adalah merupakan pemilik atas tanah dan bangunan obyek



sengketa/obyek sita eksekusi sebagaimana putusan perlawanan No.01/Pdt.PLW/2015/PN.KOT. tanggal 11 Februari 2016;-

Menimbang, bahwa dalam buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita (termasuk sita eksekusi) dapat diajukan atas dasar hak milik. Jadi Perlawanan hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang;

Menimbang, bahwa adapun dasar Pelawan/Terbanding mengajukan perlawanannya terhadap sita eksekusi No.3 /Pen.Pdt.eks/2015/PN.Kot *juncto* Berita Acara sita eksekusi persamaan No.14/BA.Pdt.G/2012/PN.Kta. *juncto* No.14/Pdt.G/21012/PN.Kta. tanggal 4 Maret 2013 adalah Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Ikhlas Rambe, S.H. Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tanggamus;-

Menimbang, bahwa apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pejabat PPAT adalah merupakan surat bukti kepemilikan?

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah. Dengan demikian perikatan jual beli antara Terbanding/Pelawan dengan Turut Terbanding I/Terlawan I dan Turut Terbanding II/Terlawan II belum merupakan peralihan hak milik. Terbanding/Pelawan belum (bukanlah) pemilik dari tanah obyek sengketa;-

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan dan sebagaimana bunyi pasal 1459 KUHPerdota bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah dapat berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan menurut pasal 612, 613, 616, dengan demikian Pelawan/Terbanding bukan merupakan pemilik dari tanah obyek sengketa;-

Menimbang, bahwa dengan demikian Pelawan bukanlah pelawan yang baik dan benar;-



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Hakim tingkat pertama sehingga putusan a quo tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana tersebut dibawah ini;-

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/Pelawan adalah dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang RI No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Undang-Undang RI No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

#### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terlawan III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 1/Pdt.PLW/2015/PN.Kot. yang dimohonkan banding;

#### MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;-
- Menghukum Terbanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).-

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Rabu, tanggal 31 Agustus 2016, oleh kami: INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, dengan: AGUS SUTARNO, S.H., M.H. dan FERI FARDIAMAN, S.H., M.H. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 28 Juni 2016 Nomor: 32/Pen.Pdt/2016/PT TJK. yang ditunjuk sebagai Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding. Putusan mana telah diucapkan pada hari: **SENIN, tanggal 5 SEPTEMBER 2016** dalam sidang yang





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

terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh: RINDRA YULIZAR, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ataupun kuasa hukumnya.- -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o.

d.t.o.

1. AGUS SUTARNO, S.H., M.H.

INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H.

d.t.o.

Panitera Pengganti,

2. FERI FARDIAMAN, S.H., M.H.

d.t.o.

RINDRA YULIZAR, S.H.

Bandar Lampung, ..... September 2016.

**Untuk Salinan Resmi:**

Panitera,

**Hj. Sumarlina, S.H., M.H.**

Nip.19620802 198303 2005

Perincian biaya perkara:

- Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,-
- Meterai putusan .....	-" 6.000,-
- Biaya proses .....	-" 139.000,-
Jumlah .....	Rp.150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====