



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**ARJUNA SUMARTO**, bertempat tinggal di Jalan Amphibi Nomor 2002, RT.31/RW.09, Kelurahan 20 Ilir, Kecamatan Kemuning, Sekip, Kota Palembang;  
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

L a w a n:

**H. SUKARMAN**, bertempat tinggal di Jalan Wolter Mongonsidi Gg. Nuri LK I, RT.002, Kelurahan Pangajaran kecamatan Teluk Betung Utara Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Minggu Abadi Gumay, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Flamboyan 1 Nomor 21/22 Rt.010 LK I Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Seneng, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2016;  
Termohon Kasasi dahulu Terlawan III/Pembanding;

D a n:

1. **H. ZAELANI**;
2. **Hj. SULYATUN**;

Keduanya bertempat tinggal di Pekon Wonodadi RT 10RW.08, Kecamatan Gading Rejo, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan III/Pembanding dan Terlawan I, II/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kota Agung pada pokoknya atas dalil-dalil:

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 objek berupa tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (in casu Terlawan I) yang di atasnya berdiri Stasiun

- Pengisian Bahan Bakar Minyak Untuk Umum (SPBU) Nomor 24-35231003. Jual Beli dimaksud dituangkan dalam Akta Pengikat Jual Beli Nomor 1, Tanggal 23 april 2012 di hadapan 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 *juncto* Berita acara Sita Eksekusi Persamaan Nomor 14/B.A Pdt.G/2012/PN Kta *juncto* Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta, Tanggal 04 Maret 2013, terhadap 3 (tiga) unit tangki pendam 30 KT, SPBU Nomor 24-35231003, yang berdiri diatas tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 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 disampaikan bahwa dokumen asli yang dijadikan bukti dalam Gugatan Perlawanan ini yaitu:
    1. Pengikatan Jual Beli Nomor 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 setujui oleh Terlawan II selaku istri (dhi. Hj. Sulyatun) dan perjanjian di maksud didaftarkan (*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 Nomor 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, H. 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;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- gengapi 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, Nomor 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 M<sup>2</sup> (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 Ikhlas 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 Rp4.545.399.000, 00 (empat miliar lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) kepada Penggugat;
    6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp781.000, 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, terdaftar atas nama H. Zaelani, yang di atasnya terletak SPBU 24-35231003, terletak di Jalan

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung, Propinsi Lampung, dengan harga pembelian yang di sepakati

sejumlah Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah)

(Bukti P-7) sesuai dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 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 di atasnya terdapat SPBU 24-35231003 (*in casu* objek sengketa) sebelum di jual kepada Pelawan, berdasarkan PPJB Nomor 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 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-pihak pertama tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan di atas";
4. "Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 PPJB Nomor 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 Nomor 01, Tanggal 23 April 2012, Pelawan selaku Pembeli yang beritikad baik, telah melaksanakan isi Perjanjian *a quo* dengan cara melakukan pembayaran-pembayaran yang telah tertuang dalam salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 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 Rp4.545.399.000, 00 (empat miliar lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus Sembilan puluh

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id luasnya 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh

lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36 terdaftar atas nama H.Zaelani, (*in casu* Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 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 di Kabupaten 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, terdaftar atas nama H. Zaelani ( *in casu* Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 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 C03/Pen.Pdt.Esk/2015/PN Kot. *juncto* Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta, Tanggal 04 Maret 2013 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan Nomor 14/B.A Pdt.G/2102/PN Kta *juncto* Nomor 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

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hukum terhadap tanah seluas 2,745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, terdaftar atas nama H. Zaelani ( *in casu* Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 24-35231003 dan terdapat 3 (tiga) unit tangki pendam, 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;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Agung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Menerima Perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi Nomor 03/pen.Pdt.Eks/2015/PN Kot *juncto* Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta, Tanggal 04 Maret 2013 *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi Persamaan Nomor 14/B.A Pdt.G/2012/PN Kta *juncto* Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta. Tanggal 04 Maret 2015 .yang diajukan oleh Pelawan diterima 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 di atasnya dengan Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 36 dengan luas tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, terdaftar atas nama H. Zaelani ( *in casu* Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 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.

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. 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 Nomor 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, terdaftar atas nama H. Zaelani ( *in casu* Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 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 Sidodai, Desa Sidodadi, Kabupaten Pringsewu, Kecamatan Padasuka, Propinsi Lampung, yang diajukan oleh Terlawan III (dhi.Pemohon Sita Eksekusi Nomor 03/Pen.Pdt.Eks/2015/PN Kot. *juncto* Nomor 14/B.A Pdt.G/2012/PN Kta *juncto* Nomor 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36, Terdaftar atas nama H. Zaelani (dhi Terlawan I) yang diatasnya berdiri SPBU Nomor 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;

## Subsidiar

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon dapat menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aeque et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kota Agung telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.PLW/2015/PN Kot tanggal 11 Februari 2016 dengan amar 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 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, Nomor 34/Sidodadi/2005, terdaftar atas nama H. Zaelani ( *in casu* Terlawan

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nomor 03/Pen.Pdt.Eks/2014/PN Kot tanggal 18 November 2014 *juncto* Putusan Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta tanggal 04 Maret 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 09/Pdt/2013/PT TK. Tanggal 19 Juni 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2833 K/PDT/2013 Tanggal 17 Februari 2014 *juncto* Penetapan Sita Penyesuaian Nomor 14/Pen.Pdt.G/2012/PN Kta tanggal 08 Januari 2013 *juncto* Berita Acara Sita Persamaan Nomor 14/B.A.Pdt.G/2012/PN Kta tanggal 09 Januari 2013 tidak sah/keliru dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus diangkat dan dicabut;
5. Menghukum Para Terlawan segera menyerahkan tanah luasnya 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 36 surat ukur tanggal 28 November 2005, Nomor 34/Sidodadi /2005, Terdaftar atas nama H. Zaelani (dhi Terlawan I) yang di atasnya berdiri SPBU Nomor 24-35231003, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01, Tanggal 23 April 2012 dihadapan Notaris Ikhlas Bakti Rambe, SH, Notaris dan PPAT ditanggamus, 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;  
Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan T erlawan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 32 /PDT/2016/PT TJK tanggal 5 September 2016 dengan amar sebagai berikut:
  - Menerima permohonan banding dari Pemanding/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;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah):

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Terbanding pada tanggal 10 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01 /Pdt.PLW/2015/PN Kot Jo. Nomor 32 /PDT/2016/PT TJK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kota Agung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pelawan/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan III pada tanggal 27 Oktober 2016, kemudian Termohon Kasasi /Terlawan III/Pem banding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 8 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Pelawan/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa atas putusan tersebut dengan ini Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan Kasasi pada Pengadilan Negeri Kota Agung dan atas Permohonan Kasasi tersebut sebagai mana akta pernyataan Permohonan Kasasi dengan Nomor 01/Pdt.PLW/2015/PN Kot juncto Nomor 32/Pdt/2016/PT TJK, Tertanggal 12 Oktober 2016. yang di tanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Kota Agung. Oleh karena Permohonan Kasasi ini kami ajukan masih dalam tenggang waktu yang diatur oleh Undang-undang maka seyogyanya Permohonan ini dapat di terima oleh Mahkamah Agung RI;
2. Bahwa Hakim yang memeriksa perkara *a quo* (Hakim *Judex Facti*), dalam hal ini Pengadilan Tinggi Tanjung Karang, telah keliru dalam menerapkan aturan hukum dan mempertimbangkan dasar Hukum, tidak berdasarkan fakta-fakta dan alat bukti yang terungkap dalam persidangan atau dengan kata lain, dalam menjatuhkan putusannya Hakim *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi, berdasarkan pola alur pemikirannya sendiri tanpa

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 UU Nomor 15 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah ditambah dengan UU Nomor 5 Tahun 2004 yang terakhir UU Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yang menegaskan : Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
4. Bahwa dari alasan Permohonan pengajuan Kasasi sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan diatas yang mendasari Permohonan Kasasi pada memori Kasasi ini adalah sebagai berikut:
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang adalah hakim tingkat kedua yaitu hakim pengadilan Tinggi melebihi apa yang di tuangkan dalam Undang-undang dan tidak meneliti fakta serta alat bukti yang ada;
  - b. *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum acara.

Kesalahan *Judex Facti* atau Hakim Pengadilan Tinggi dalam melaksanakan Hukum acara dapat dikategorikan sebagai suatu kelalaian hakim sehingga putusan tersebut patut untuk dibatalkan dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

*Judex Facti* tidak memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi dahulu Terbanding untuk memberikan kesempatan menyampaikan sanggahan atau bukti-bukti dan Fakta yang ada pada Pemohon Kasasi dahulu Terbanding serta Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan putusan Pengadilan Negeri Kota Agung yang mana alat bukti yang ada pada Pemohon Kasasi yaitu berupa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 23 April 2012 di hadapan Notaris Ikhlas Bhakti Rambe, S.H. Notaris dan PPAT di Kab. Tanggamus Kec. Padasuka Privinsi Lampung. Atas hal ini tentunya kepentingan hukum Pemohon Kasasi telah terabaikan;

Bahwa dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, berdasarkan ketentuan pasal tersebut perjanjian dianggap telah ada sejak tercapainya kata

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian telah terjadi peristiwa hukum perikatan jual beli atas tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36 surat ukuran tanggal 28 November 2005. Nomor 34/Sidodadi/2005, Terdaftar atas nama H Zaelani pada tanggal 23 April 2013 pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli Nomor I di Notaris dan PPAT Ikhlas bakti Rambe, S.H. (antara Pelawan dengan Terlawan III) oleh karenanya secara hukum telah sah serta memiliki kekuatan mengikat sebagaimana dalam Pasal 1458 KUHPerdara;

### c. *Judex Facti* melanggar hukum pembuktian

Pelanggaran hukum pembuktian yang dilakukan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum sehingga membatalkan gugatan Pelawan/ Pemohon Kasasi dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

*Judex Facti* tidak berdasarkan pertimbangan putusan hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, akan tetapi *Judex Facti* hanya mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pembanding/Termohon Kasasi dimana kepentingan hukum Pemohon Kasasi sama sekali terabaikan, dan perlu kami sampaikan Pemohon Kasasi memiliki alat bukti berupa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 23 April 2012 di hadapan Notaris Ikhlas Bhakti Rambe, S.H. Notaris dan PPAT di Kab. Tanggamus Kec. Padasuka Provinsi Lampung dan alat bukti tersebut sudah di terima secara sah oleh pengadilan tingkat pertama Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding semula Pelawan telah melakukan jual beli dengan H. Zaelani dahulu Terbanding semula Terlawan I dan di setujui oleh Hj. Sulyatun selaku istri, dahulu Turut Terbanding semula Terlawan II dengan objek tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> dengan alas hak SHM Nomor. 36 atas nama H. Zaelani. Yang di atasnya berdiri stasiun Pengisian bahan bakar minyak untuk umum (SPBU). Bahwa setelah semua pihak setuju, Pemohon Kasasi dan Terlawan I serta Terlawan II pergi ke Notaris dan PPAT Ikhlas Bakti Rambe, S.H di Kabupaten Tanggamus dan dari situ terbitlah Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal. 23 April 2012; Bahwa dalam fakta persidangan Pemohon kasasi telah melakukan pelunasan pembayaran dan bukti pelunasan pun telah dibuat yang semuanya telah di terima oleh H. Zaelani selaku Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding semula Terlawan I;

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan. Mahkamah Agung Republik Indonesia

kepada Pemohon Kasasi, serta Pemohon Kasasi juga telah melakukan pembayaran atas pajak-pajak perolehan hak atas tanah objek di maksud dan biaya lain sesuai dengan ketentuan Undang -Undang, dan atas objek jual beli yaitu berupa tanah seluas 2.745 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 36 surat ukuran tanggal 28 November 2005 Nomor 34/Sidodadi/2005 Terdaftar atas nama H Zaelani pada tanggal 23 April 2013, dimana di atas tanah tersebut berdiri Bangunan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Minyak Umum (SPBU) dan Pemohon Kasasi langsung melaksanakan kegiatan operasional atas SPBU tersebut;

Bahwa semua fakta-fakta hukum tersebut di buat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT Ikhlas Baku Rambe, S.H, hal ini sebagaimana telah disampaikan dalam bukti tertulis sebagaimana bukti P 2, P 3, P 4, P 5, P 6, dan P7;

Bahwa atas fakta tersebut H. Zaelani selaku Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding semula Terlawan I dan Hj. Sulyatun selaku Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding semula Terlawan II telah mengakui fakta tersebut di atas dan tidak melakukan penyanggahan atas fakta tersebut; Bahwa setelah akan di balik nama ternyata tanah tersebut di blokir tanpa ada dasar hukum yang jelas oleh H. Sukarman dahulu Pembanding semula Terlawan melalui kantor Badan Pertanahan Nasional sehingga tanah tersebut tidak bisa di balik nama;

Bahwa Majelis<sup>8</sup> Hakim *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tidak mempertimbangkan fakta hukum tersebut dalam memberikan pertimbangan hukum dan oleh karena itu Hakim *Judex Facti* telah keliru dan melampaui batas kewenangan yang ada padanya, oleh karenanya putusan yang demikian hendaknya wajib untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara s aksama memori kasasi tanggal 20 Oktober 2016 dan jawaban memori tanggal 7 November 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi yang diatur dalam Pasal 206 ayat (6) R.Bg. yang diajukan oleh Pelawan adalah merupakan perlawanan pihak ketiga yang menurut ketentuan harus diajukan atas dasar hak milik. Bahwa ternyata Pelawan dalam perkara *a quo* bukanlah sebagai pemilik,

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah. Sementara sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kota Agung adalah didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor 14/Pdt.G/2012/PN Kta. tanggal 4 Maret 2013 juncto putusan Pengadilan Tinggi Tanjung karang Nomor 09/Pdt./2013/PT TK tanggal 19 Juni 2013 juncto putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2833 tanggal 17 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ARJUNA SUMARTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ARJUNA SUMARTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Pelawan/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Juni 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S .H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M .H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.,

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., L.L.M.

## Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP : 19630325 198803 1 001