



**Salinan:**

**P U T U S A N**  
**Nomor 6 / PDT / 2019 / PT TJK**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

**ROHILA HS.**, tempat/tgl.lahir di Palembang tanggal 10 April 1966, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Lingsung, LK.II/RT.004, Kelurahan Rajabasa Jaya, Kecamatan Rajabasa, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada:  
**1.SUKARMIN,S.H.,M.H.**, **2.EBRICK,S.H.,M.H.**, **3.ICEN AMSTERLY, S.H.,M.H.**, **4. BERILIAN ARISTA, S.H.** dan **5.DWI PUTRA RIDZI YANTO, S.H.I** Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor LEMBAGA BANTUAN HUKUM 74 WA, beralamat di Jalan K.H. Mas Mansyur No.70, Kelurahan Rawa Laut, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2018;-

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**—semula **PELAWAN**;-

**M E L A W A N :**

**1. YANTI, S.E.**, beralamat di Jl.Hayam Wuruk No.28 RT/RW 004/001, Kelurahan Kedamaian, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Kota Bandar Lampung;-

Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa kepada: **1.NUKI, SH.,M.Kn.**, **2.EKSAN NAWAWI, SH.**, **3.YOGI ARSANDI,S.H.**, **4.ARIEF CHANDRA GUTAMA, SH.**, **5.RIDHO ABDILLAH HUSEIN, SH.,M.H.** dan **6.MOH.MARTHADINATA HASAN, SH.**



Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office NUKI and Partners, beralamat di Jalan M.Salim Batubara No.55, Kelurahan Kupang Teba, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Januari 2019;- -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I-semula TERLAWAN I**;- -----

2. **SUHAIDI alias EDI SUHAIDI alias BAGONG alias EDY DJAMSARI**, beralamat di Jl.Pulau Legundi No.25 LK.2, Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;- -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II-semula TERLAWAN II**;- -----

3. **CAMAT atau PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA, KE-**

**CAMATAN SUKARAME, KOTA BANDAR LAMPUNG**, beralamat di Jl.Ryacudu No.2 Harapan Jaya, Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;- -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III-semula TERLAWAN III**;- -----

4. **KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG atau BADAN PERTANAHAN**

**NASIONAL KOTA BANDAR LAMPUNG**, beralamat di Jl.Drs.Warsito, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;- -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV-semula TERLAWAN IV**;- -----

**Pengadilan Tinggi** tersebut;- -----



Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;- -----

Telah memperhatikan surat surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersangkutan;- -----

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan gugatan terhadap Para Terbanding semula Terlawan I, II, III dan IV dengan surat gugatannya tanggal 1 Agustus 2018 dan terdaftar dalam register perkara di Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:120/Pdt.BTH/2018/PN.Tjk., sebagaimana terurai dalam surat gugatannya sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar **PELAWAN** adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan merupakan pemilik sah atas tanah seluas 456 M<sup>2</sup> dan seluas 144 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
2. Bahwa Pelawan mendapatkan tanah tersebut dengan membeli dari Terlawan 2 yaitu yang pertama membeli tanah seluas 456 M<sup>2</sup> tertanggal 25 Agustus 2017, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya Pelawan membeli kembali kepada Terlawan 2 melalui suami Pelawan yang pada saat jual beli tersebut menyerahkan uang tersebut langsung kepada Terlawan 2 tertanggal 19 September 2017 sebesar Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) dengan luas 144 M<sup>2</sup>.
3. Bahwa sebelum melakukan pengikatan jual beli tersebut di atas, Pelawan telah melakukan pengecekan terhadap obyek tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bnadar Lampung (Terlawan 4), dan **atas pengecekan tersebut tidak terdapat permasalahan atas sertifikat tersebut dan telah di sahkan dan di cap resmi oleh Terlawan 4 tanggal 25 Agustus 2017**, sehingga karena sudah ada kepastian terkait status tanah tersebut maka Pelawan melakukan pengikatan jual beli dengan Terlawan 2 sebagai pemilik awal yang sah atas tanah tersebut;
4. Bahwa atas jual beli tersebut, Pelawan dan Terlawan 2 melakukan pengikatan jual beli sebagaimana akta perjanjian pengikatan jual beli



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor 11 tertanggal 16 oktober 2017 dan nomor 12 tertanggal 17 oktober 2017 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn.

5. Bahwa terkait dengan tidak adanya permasalahan dan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang yang mana telah melakukan pengecekan dan pengikatan jual beli yang sah, maka Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 456 M<sup>2</sup> dan seluas 144 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, oleh karenanya Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dan harus di lindungi oleh Undang-undang.
6. Bahwa dengan sahnya akta pengikatan jual beli tersebut dan sahnya kepemilikan tanah tersebut, maka Pelawan membangun rumah di atas tanah tersebut, dan selama proses pembangunan tidak ada permasalahan serta tidak ada pihak pihak yang mengakui tanah tersebut.
7. Bahwa Pelawan terkejut dan kaget didatangi beberapa orang yang tidak dikenal Pelawan yang mengaku dari Pengadilan Negeri Tanjung Karang ingin memasang pemberitahuan di atas tanah milik Pelawan kerana tanah tersebut telah di letakan sita jaminan dengan Nomor 205/Pen.Pdt.G/2017/PN.Tjk. tertanggal 2 Mei 2018, dan saat ini telah di putus di Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam perkara perdata nomor 205/Pdt.G/2017/PN.Tjk.;
8. Bahwa Pelawan dalam hal ini tidak pernah mengetahui adanya sengketa Perdata antara Terlawan 1 dengan Terlawan 2, 3 dan 4 dalam perkara perdata Nomor : 205/Pdt.G/2017/P.N.Tjk, serta Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai pihak oleh Terlawan 1 selaku Penggugat dalam perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G/2017/P.N.Tjk.;
9. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa *"....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet."*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tanah yang telah diletakkan sita jaminan tersebut bukan milik Terlawan 1 melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Nomor : 11 pada tanggal 16 Oktober 2017 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Nomor : 12 pada tanggal 17 Oktober 2017, yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn. antara Pelawan dan Terlawan 2 tertanggal 16 Oktober 2017 dan tertanggal 17 Oktober 2017.
11. Bahwa Pelawan juga memiliki salinan Sertipikat Nomor 1155, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung. yang telah di cek dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti bahwa Pelawan sebelum membeli tanah tersebut sudah mencari tahu dan sudah memastikan serta mengecek pada Terlawan 4, sehingga dalam hal ini Pelawan adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang diletakkan sita jaminan tersebut.
12. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Huku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg"*;
13. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"*. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Pelawan, karena dalam hal ini Pelawan adalah pihak yang beritikad baik dan seharusnya di lindungi oleh undang-undang.
14. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan 1, 2, 3 dan 4 melakukan upaya hukum banding atau kasasi.

15. Bahwa terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Nomor : 11 pada tanggal 16 Oktober 2017 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Nomor : 12 pada tanggal 17 Oktober 2017 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Reflan Rasyid, S.H.,M.Kn., Pelawan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli atas tanah tersebut diatas telah dilakukan jauh sebelum jurusita dari Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas I A meletakkan sita jaminan, sehingga Pelawan selaku pemilik sah obyek perkara beritikad baik menurut hukum harus dilindungi.
16. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor 205/Pdt.G/2017/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas I A antara Terlawan 1 (Penyita) Dahulu Penggugat dengan Terlawan 2 dahulu Tergugat 1, Terlawan 3 dahulu Tergugat 2 dan Terlawan 4 dahulu Turut Tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga.
17. Bahwa Pelawan memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk Memerintahkan mengangkat kembali sita jaminan Nomor: 205/Pen.Pdt.G/2017/PN.Tjk tertanggal 2 Mei 2018. pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, terkait tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
18. Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 456 M<sup>2</sup> dan seluas 144 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Pelawan sangat dirugikan karena telah diletakan sita jaminan terhadap obyek perkara tersebut.

Berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang diuraikan diatas, maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut :

## **PRIMER**





1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas tanah seluas 456 M<sup>2</sup> dan seluas 144 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan Nomor: 205/Pen.Pdt.G/2017/PN.Tjk. tanggal 2 Mei 2018. terkait tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding;
6. Menghukum Terlawan 1 dan Terlawan 2, 3 dan 4 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

**SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan/perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah menjatuhkan putusan Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk. tanggal 28 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Terlawan-I;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- Membebankan biaya perkara kepada Pelawan sebesar Rp1.496.000,- (satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Pembanding semula Pelawan melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk. tanggal 11 Desember 2018;- -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III dan IV-semula Terlawan I, II, III dan IV sebagaimana tercantum didalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 13 dan 14 Desember 2018, Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk., secara sah dan seksama;- -----

Menimbang, bahwa Pembanding-semula Pelawan telah mengajukan memori banding pada tanggal 27 Desember 2018, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada hari itu juga, yang salinannya telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I, II, III dan IV-semula Terlawan I, II, III dan IV sebagaimana tercantum didalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tanggal 31 Desember 2018, Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk.;- -----

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I-semula Terlawan I telah mengajukan jawaban/kontra memori banding pada tanggal 8 Januari 2019, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada hari itu juga, yang salinannya telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding-semula Pelawan, serta kepada Terbanding II, III dan IV-semula Terlawan II, III dan IV sebagaimana tercantum didalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 10 Januari 2019, Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk.;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada Pembanding dan Para Terbanding melalui kuasa mereka telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*), sebagaimana tercantum didalam relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing tanggal 4 Januari 2019;- -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding-semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;- -----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa berkas perkara, surat gugatan Pelawan, Berita Acara Persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk. tanggal 28 November 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan eksepsi Terlawan-I ditolak, serta perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, sedangkan hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding-semula Pelawan didalam memori bandingnya hanyalah pengulangan belaka dan hal mana telah dipertimbangkan dengan cermat oleh Hakim tingkat pertama, demikian pula kontra memori banding dari Terbanding I-semula Terlawan I tidak ada hal baru dan meminta putusan a quo untuk dikuatkan, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan patut dikesampingkan;- ---

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 28 November 2018 Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk. dapat dikuatkan;- -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan/perlawanan Pelawan sekarang Pembanding tidak dapat diterima, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;- -----

Mengingat, pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan;- -----

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;- -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 28 November 2018 Nomor:120/Pdt.Bth/2018/PN.Tjk. yang dimohonkan banding tersebut;- -----
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).- -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, pada hari Senin tanggal 18 Februari 2019 oleh: H. ANTHONY SYARIEF, S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang selaku Ketua Majelis, SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum. dan SUBACHRAN HARDI MULYONO, S.H., M.H. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 18 Januari 2019 Nomor: 6/Pen.Pdt/2019/PT TJK., putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari RABU tanggal 20 FEBRUARI 2019 oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh WARSITO, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa-Kuasa Hukum mereka.- -----

Hakim-Hakim Anggota,

d.t.o.

Hakim Ketua,

d.t.o.

1. SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum. H. ANTHONY SYARIEF, S.H., M.H.

d.t.o.

2. SUBACHRAN HARDI MULYONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o.

WARSITO, S.H.

UNTUK SALINAN RESMI:

Panitera,

(Tgl. ... - 2019.)

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 6/PDT/2019/PT TJK

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



Perincian ongkos perkara:

- Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,-
- Meterai putusan .....	-" 6.000,-
- Biaya proses .....	-" 139.000,-
Jumlah .....	Rp.150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah).- =====	