



**PUTUSAN**

**Nomor 74/PDT/2022/PT MTR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ANISHA PUTRI**, bertempat tinggal di dahulu bertempat tinggal di Mangsit Rt 002, Desa Senggigi, Desa Senggigi, Batu Layar, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, sekarang memilih domisili hukum pada Kantor Advokat MUCHTAR MOH. SALEH, SH di Jalan Surabaya No 12 BTN Taman Baru, Kota Mataram selanjutnya memberi kuasa kepada : 1. Muchtar Moh. Saleh, SH, 2. Hijrat Priyatno, SH.,MH, 3. Sahlan M. Saleh, SH., 4. Suhadatul Akma, SH, 5. Hendro Faizal, SH, 6. Fadli Rumiyanto, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 79/SK.BTH/ADV.MT/2021 tanggal 30 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 748/SK.PDT/2021/PN Mtr tanggal 4 Oktober 2021, sebagai Pembanding semula Terlawan Penyita ;

**L a w a n :**

**1. ROBY SUSSANTO, SE**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Saleh No. 3 B Pejeruk Sejahtera, Kelurahan Pejeruk, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Pejeruk, Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat sebagai Terbanding I semula Pelawan I;

**2. TJIPUTRA KUSUMA ANGGADA**, bertempat tinggal di Gerung Butun Barat, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Mandalika, Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai Terbanding II semula Pelawan II;

**3. WIRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Jayamgrane 17 B Cakranegara, Cilinaya, Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai Terbanding III semula Pelawan III.

Semuanya saat ini memilih domisili hukum di Kantor Advocate & Law Consultant A A GEDE BUANA PUTRA, SH di Jl. Hos Cokroaminoto Gg. Macan IV No. 8 C Cemara, Kelurahan Monjok Barat, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anak Agung Gede Buana Putra, S.H.,

*Hal 1 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Agustus 2021 Nomor 086.AA.PDT.MTR.2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 31 Agustus 2021 Nomor 659/SK.PDT/2021/PN Mtr ;

Selanjutnya Terbanding I semula Pelawan I, Terbanding II semula Pelawan II dan Terbanding III semula Pelawan III disebut sebagai Para Terbanding semula Para Pelawan ;

**Dan:**

**MUHAMMAD HARHARAH**, bertempat tinggal di Jalan Catur Warga No. 8 Pajang Barat, Pejanggik, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh 1. EDI KURNIAWAN, S.H., 2. I. ARYA S G, S.H.,M.H Advokat/Pengacara berkantor di jalan Sriwijaya No. 398 B Mataram berdasarkan Surat Kuasa Nomor 048/SK.PDT/EKP/IX-2021 tanggal 18 September 2021, sebagai Turut Terbanding semula Terlawan Tersita ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 74/PDT/2022/PT MTR tanggal 25 April 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 74/PDT/2022/PT MTR tanggal 25 April 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah mempelajari berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr tanggal 28 Maret 2022 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip dan memperhatikan keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr tanggal 28 Maret 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI :

**Dalam Eksepsi;**

Menolak seluruh eksepsi Terlawan Penyita seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan adalah tepat dan benar;

*Hal. 2 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;
3. Menyatakan sebagai hukum sah : Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yaitu:
  - a. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 08, tertanggal 23 April 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan RUBY SUSSANTO, SE, selaku Pembeli;
  - b. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 16, tertanggal 10 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan TJIPUTRA KUSUMA ANGGADA, selaku Pembeli;
  - c. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 05, tertanggal 14 Mei 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan WIRAWAN, selaku Pembeli.
4. Menyatakan sebagai hukum sah Para Pelawan adalah pemilik dari tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Sayang-Sayang, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, sesuai dengan Sertifikat Induk yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2658/Sayang-sayang, luas 5.810 M<sup>2</sup>, atas nama MUHAMMAD HARHARAH;
5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi berdasarkan penetapan Sita Eksekusi No. 8/Pen.Eks.Pdt/2017/PN Mtr jo. Nomor : 42/Pdt.G/2014/PN Mtr, tanggal 29 Juli 2021 ;
6. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng yaitu sebesar Rp. 2.205.000,- (dua juta dua ratus lima ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan para Pelawan untuk selain dan selebihnya ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 15/Akta-Bdg/2022/PN Mtr. tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, bahwa Kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dengan Register Nomor : 740/SK.PDT/2021/PN.Mtr tanggal 4 Oktober 2021 mengajukan permohonan

*Hal. 3 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*

**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

- banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr. tanggal 28 Maret 2022;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr bahwa pernyataan permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita, telah diberitahukan kepada masing-masing : Kuasa para Terbanding semula para Pelawan pada tanggal 8 April 2022, dan kepada Turut Terbanding semula Terlawan Tersita pada tanggal 5 April 2022 ;
  3. Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita tanggal 4 April 2022 yang diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 4 April 2022;
  4. Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN. Mtr bahwa memori banding tersebut telah diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 4 April 2022 dan telah diberitahukan kepada kuasanya Para Terbanding semula Para Pelawan pada tanggal 8 April 2022 dan tanggal 5 April 2022 kepada Kuasa Turut Terbanding semula Terlawan Tersita ;
  5. Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Pelawan, yang diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 18 April 2022 sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN. Mtr ;
  6. Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN. Mtr bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diterima di Kepanitraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 18 April 2022 ;
  7. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN. Mtr bahwa kepada para pihak telah diberitahukan hak-haknya untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana Surat yang dibuat oleh Hasanudin Jurusita pada Pengadilan Negeri Mataram yang menerangkan bahwa pada tanggal 4, 5 dan 8 April 2022 telah memberitahukan kepada para pihak bahwa dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak pemberitahuan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut ;
  8. Surat Keterangan Nomor 219/Pdt.Bth/2021/ PN. Mtr tanggal 20 April 2022, bahwa pihak Pembanding semula Terlawan Penyita, Para Terbanding semula Para Pelawan dan Turut Terbanding semula Terlawan Tersita atau KuasaHukumnya tidak datang menghadap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram untuk memeriksa dan mempelajari berkas yang dimohonkan banding meski telah diberitahukan secara sah dan patut ;

*Hal. 4 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr. diucapkan tanggal 28 Maret 2022 dan permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita diajukan tanggal 31 Maret 2022 yakni telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita dalam memori bandingnya mengajukan dasar dan alasan-alasan permohonan banding sebagaimana dalam memori bandingnya tertanggal 4 April 2022 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219/PDT. BTH/2021/PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 adalah Putusan yang salah menerapkan hukum bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 996 K/PDT/1998 yang menyatakan bahwa "Terhadap derden Verzet atas sita eksekusi dapat diajukan oleh pemilik selama perkara yang di lawan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila perkara yang di lawan sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya hukum dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas penyitaan itu bukan Derden Verzet tetapi gugatan Perdata biasa" dalam perkara ini Para Terbanding/Para Pelawan adalah melakukan perlawanan terhadap Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram No. 8 / Pen. Eks. PDT / 2017 / PN. MTR Jo. No. 42 / PDT. G / 2014 / PN. MTR Tanggal 29 Juli 2021 sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ( BHT ) yaitu Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2026 K / PDT / 2015 Tanggal 6 Januari 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 153 / PDT / 2014 / PT. MTR Tanggal 11 Februari 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 42 / PDT. G / 2014 / PN. MTR Tanggal 15 Oktober 2015 yang secara hukum Perlawanan terhadap Sita Eksekusi hanya dapat dilakukan oleh pemilik sedangkan Para Terbanding / Para Pelawan bukanlah sebagai pemilik atas objek sita eksekusi sedangkan pemilik objek sita eksekusi sesuai dengan sertifikat hak milik No. 2658 / Sayang – sayang seluas 5. 810 M2 atas nama MUHAMMAD HARHARAH dengan demikian dalam pertimbangan hukum dan amar

*Hal. 5 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



putusan yang menyatakan bahwa Para Terbanding / Para Pelawan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak dikelurahan sayang – sayang, Kota Mataram sesuai sertifikat induk hak milik No. 2658 / Sayang – sayang seluas 5. 810 M2 atas nama MUHAMMAD HARHARAH tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena objek sita eksekusi tetap tercatat atas nama pemilik MUHAMMAD HARHARAH bukan atas nama Para Terbanding / Para Pelawan oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 dibatalkan dengan Pengadilan Tinggi Mataram mengadili sendiri dengan menyatakan hukum gugatan Perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan tidak dapat diterima.

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 adalah salah menerapkan hukum karena telah mengabulkan seluruh gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan padahal secara hukum ada pihak – pihak yang kurang tidak ikut dilibatkan dalam gugatan perlawanan Para Terbanding / Para Pelawan tersebut yaitu Kantor Pertanahan Kota Mataram sebagai pihak yang telah memblokir sertifikat hak milik No. 2658 terletak di Kelurahan Sayang – sayang, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram seluas 5. 810 M2 atas nama MUHAMMAD HARHARAH sebagaimana gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 dibatalkan dengan Pengadilan Tinggi Mataram mengadili sendiri perkara ini menyatakan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 adalah putusan yang salah menerapkan hukum karena dalam gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan mendalilkan “ Bahwa objek yang disita adalah merupakan milik dari pada Para Pelawan sesuai dengan sertifikat induk yaitu sertifikat hak milik No. 2658 / Sayang – sayang seluas 5. 810 M2 atas nama MUHAMMAD HARHARAH berdasarkan atas perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris EDY HERMANSYAH SH. No. 8 Tanggal 23 April 2021 Jo. Akta Perjanjian

*Hal. 6 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



jual beli No. 16 Tanggal 10 Februari 2021 Jo. Akta Perjanjian Pengikatan jual beli No. 5 Tanggal 14 Mei 2021 ” bahwa dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mataram dalam Putusan No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 yang telah mengabulkan gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Terlawan berdasarkan gugatan perlawanan sebagaimana tersebut di atas adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ayat 1 yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya harus dilakukan dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah / PPAT untuk tanah yang telah bersertifikat” sedangkan perikatan jual beli yang telah dilakukan oleh Para Terbanding / Para Pelawan dengan MUHAMMAD HARHARAH ( Terlawan Tersita / Turut Terbanding ) tidak berdasarkan akta PPAT yaitu berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Ayat 1 oleh karena itu belum dapat dikatakan sebagai pemilik sebagai salah satu syarat untuk mengajukan Derden Verzet sebagaimana ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku dengan demikian mohon Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 dibatalkan dengan Pengadilan Tinggi Mataram mengadili sendiri perkara ini dengan mengatakan gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 adalah Putusan yang salah menerapkan hukum karena sesuai dengan bukti TWL Penyita - 5 yaitu surat penjelasan dari Kantor Pertanahan Kota Mataram Tertanggal 6 Juli 2021 No. HP. 02. 02 / 658 – 52 – 72 / VIII / 2021 tentang status sertifikat hak milik No. 2658 Kelurahan Sayang – sayang, tertera atas nama MUHAMMAD HARHARAH yang menyatakan bahwa “sertifikat hak milik No. 2658 Kelurahan Sayang – sayang atas nama MUHAMMAD HARHARAH pada catatan pendaftaran tidak terdapat catatan peralihan dan tidak sedang diagungkan di bank hanya terdapat catatan pencegahan / pemblokiran dari Kantor Advokat MUCHTAR MOH. SALEH SH. dan Rekan selaku kuasa dari ANISHA PUTRI Tertanggal 15 Juni 2021” bahwa Para Terbanding / Para

*Hal. 7 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan belumlah dapat dikatakan pemilik objek sengketa karena tidak ada catatan pada Kantor Pertanahan Kota Mataram sebagai pihak yang berwenang mengurus hak atas tanah di Kota Mataram tidak pernah mencatat peralihan hak kepada Para Terbanding / Para Pelawan oleh karena itu Para Terbanding / Para Pelawan bukanlah Para Terbanding / Para Pelawan yang baik dan benar menurut hukum oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 dibatalkan dengan Pengadilan Tinggi Mataram mengadili sendiri dengan mengatakan gugatan perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan alasan – alasan keberatan - keberatan tersebut di atas dengan ini Pembanding / Terlawan Penyita memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh alasan-alasan keberatan dari Pembanding / Terlawan Penyita.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 219 / PDT. BTH / 2021 / PN. MTR Tanggal 28 Maret 2022 dengan Pengadilan Tinggi Mataram mengadili sendiri perkara ini yaitu :

1. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi dari Pembanding / Terlawan Penyita untuk seluruhnya.

2. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan hukum gugatan Perlawanan dari Para Terbanding / Para Pelawan tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Terbanding / Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Pelawan menyampaikan Kontra Memori Bandingnya tertanggal 18 April 2022 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa menurut pendapat Para Terbanding Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 adalah telah tepat dan benar sebab Para Pelawan / Para Terbanding telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

*Hal. 8 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Memperhatikan keberatan Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022, terbaca pada angka 1 sampai dengan angka 4, adalah alasan keberatan Pembanding yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022, dalam mengambil putusan, tidak semata mata menjatuhkan putusan dengan begitu saja, akan tetapi telah melalui pemeriksaan yang cermat sesuai prosedur yang berlaku, dan semuanya didasari oleh fakta dan/ atau bukti - bukti yang sebenarnya sebagaimana pertimbangan hukum yang dituangkan didalam putusan aquo, maka sangat beralasan hukum putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 aquo untuk dikuatkan ;
3. Bahwa Memori Banding Pembanding terbaca pada angka 2 sampai dengan angka 4, adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena perkara nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 tersebut putusannya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NO).

Dalam putusan tersebut bukan berarti Para Pelawan / Para Terbanding tidak punya hak untuk mengajukan Perlawanan, akan tetapi Para Terbanding/semula Para Pelawan mempunyai hak hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap Sita Eksekusi, dimana sudah sangat tepat dan benar apa yang menjadi pertimbangan hakim didalam memutuskan perkara tersebut ;

Bahwa secara yuridis tetap berhak mengajukan gugatan perlawanan sesuai dengan yurisprudensi MARI No. 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa :

*“ yang dapat mengajukan gugatan perlawanan atas Sita Jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, Pemilik, atau Derden Verzet “.*

Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik Pihak ketiga (3) sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR, berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebutkan bahwa “ Perlawanan pihak ketiga (3) terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 206 ayat (6) Rbg “.

**Hal. 9 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum sudah sangat tepat dan benar, sesuai prosedur sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku yang menguraikan dan menimbang bahwa :

*“ atas pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai, sifatnya terang dan tunai merupakan sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA, terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayaran myang dilakukan secara tunai dan bersamaan “.*

*“ Menimbang, bahwa dalam bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti TLW Tersita-4, bukti TLW Tersita-6 dan bukti TLW Tersita-8 tersebut telah disebutkan dengan jelas bahwa pembuatan surat perjanjian tersebut dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eddy Hermansyah dan pembayaran tanah telah dilakukan secara tunai dan diserahkan kepada penjual dan diakui oleh penjual pada saat perjanjian penkatan jual beli tanah dilakukan sebagaimana tersebut dalam pasal 1 sehingga syarat terang dan tunai dalam melakukan jual beli tanah telah terpenuhi) “ .*

*“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagaimana tersebut diatas dalam masingmasing perjanjian perikatan jual beli tersebut dalam pasal 4 disebutkan bahwa dikarenakan pembayaran telah dilakukan secara lunas maka apa yang telah diperjual belikan telah menjadi hak dan milik dari pembeli/Para Pelawan “ ,*

*“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Pelawan dengan Terlawan Tersita/Muhammad Harharah sebagaimana tersebut dalam bukti P-1, P-2 dan P-3 adalah sudah sah secara hukum jual beli tanah dan syarat subyektif maupun syarat obyektif pembuatan perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi sehingga perjanjian tersebut tidak bisa dibatalkan atau dinyatakan batai demi hukum “ .*

Bahwa semua ini sesuai fakta persidangan baik bukti surat –surat maupun saksi-saksi yang diajukan/dihadirkan oleh Para Pelawan/Para Terbanding.

**Hal. 10 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR**

#### 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)



Sedangkan pihak Pembanding / semula Terlawan Penyita (Anisha Putri) tidak mengajukan saksi-saksi walaupun berkali-kali diberi waktu oleh Majelis Hakim untuk menghadirkan saksi-saksi.

4. Bahwa setelah Para Terbanding/semula Para Pelawan mempelajari secara seksama tentang Memori Banding Pembanding, maka dapat Para Terbanding / semula Para Pelawan menyimpulkan bahwa ternyata didalam Memori Banding Pembanding tidak terdapat adanya hal-hal atau dalil serta bukti yang baru yang diajukan oleh Pembanding/ semula Terlawan Penyita, melainkan uraian dalam Memori Banding Pembanding hanyalah merupakan pengulangan, dimana terhadap hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Mataram dengan baik dan benar sesuai hukum sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 :

Bahwa terhadap tanggapan dan/atau bantahan Terbanding/ semula Penggugat atas Memori Banding Pembanding/ semula Tergugat-2 tersebut diatas, sudah sangat jelas didalam putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 aquo, dimana telah diuraikan bahwa Para Terbanding/ semula Para Pelawan adalah yang berhak atas tanah dan bangunan yang diperoleh berdasar surat perjanjian tersebut dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eddy Hermansyah dan pembayaran tanah telah dilakukan secara tunai, maka apa yang telah diperjual belikan telah menjadi hak dan milik dari pembeli/Para Pelawan dan secara hukum jual beli tanah dan syarat subyektif maupun syarat obyektif pembuatan perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi sehingga perjanjian tersebut tidak bisa dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa dengan demikian Memori Banding Pembanding / semula Terlawan Penyita, secara keseluruhannya adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan Kontra Memori Banding tersebut diatas, dengan ini Terbanding mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Mataram atau Majelis Hakim Tinggi yang ditunjuk memeriksa perkara perdata ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding Pembanding Anisha Putri, seluruhnya ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 219/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr, tanggal 28 Maret 2022 ;

**Hal. 11 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr tanggal 28 Maret 2022, Memori Banding tertanggal 4 April 2022 yang disampaikan kuasa Pembanding semula Terlawan Penyita dan Kontra Memori Banding tertanggal 18 April 2022 yang disampaikan kuasa Para Terbanding semula Para Pelawan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram, akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya, Pembanding semula Terlawan Penyita mempermasalahkan kedudukan hukum Para Terbanding semula Para Pelawan melakukan perlawanan atas obyek Sita Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mataram berdasarkan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Mataram dalam Penetapan No. 8/Pen.Eks.PDT/ 2017/PN.MTR jo. Nomor : 42/PDT.G/2014/PN. MTR tanggal 29 Juli 2021 tentang pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 42/PDT.G/2014/PN.MTR Tanggal 15 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 153/PDT/2014/PT MTR Tanggal 11 Februari 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2026K/PDT/2015 Tanggal 6 Januari 2016, yang mendalilkan sebagai pemilik atas obyek sita eksekusi ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) tersebut diatas, apakah Para Terbanding semula Para Pelawan mempunyai kapasitas hukum (*Legal standing*) untuk melakukan perlawanan (*Derden Verzet*) atas Sita Eksekusi;

Menimbang, bahwa sesuai pasal 206 RBg ayat (6)/pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi : "Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan dan diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu" jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 786K/PDT/1988 yang menyatakan bahwa "Terhadap Derden Verzet atas sita eksekusi dapat diajukan oleh PEMILIK selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap, apabila **perkara yang dilawan sudah memperoleh kekuatan hukum tetap,**

*Hal. 12 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ke 3 atas penyitaan itu bukan Perlawanan Pihak ke Ketiga (*Derden Verzet*), tetapi dengan mengajukan gugatan Perdata biasa" ;

Menimbang, bahwa, mengenai apakah Para Terbanding semula Para Pelawan mempunyai kapasitas (*Legal standing*) sebagai pihak ketiga yang berstatus Pemilik atas obyek sengketa sebagaimana dalil-dalil Perlawanannya, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Bahwa para Terbanding semula Para Pelawan telah mendalilkan sebagai pemilik atas obyek sita eksekusi berdasarkan kesepakatan atau perjanjian jual beli yaitu:

- a. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 08, tertanggal 23 April 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan RUBY SUSSANTO, SE, selaku Pembeli;
- b. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 16, tertanggal 10 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan JIPUTRA KUSUMA ANGGADA, selaku Pembeli;
- c. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 05, tertanggal 14 Mei 2021, yang dibuat di hadapan Eddy Hermansyah, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Mataram, yang pada intinya jual beli antara Tuan MUHAMMAD HARHARAH selaku Penjual, dengan Tuan WIRAWAN, selaku Pembeli.

Bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding perjanjian jual beli yang telah dibuat tersebut belum menunjukkan adanya peralihan hak kepemilikan, karena untuk peralihan hak, harus ada pencatatan atau pendaftaran administrasi dalam tanda bukti Hak Milik (Sertifikat Hak Milik) di Kantor Pertanahan Kota Mataram ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dimana Putusan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 42/PDT.G/2014/PN.MTR Tanggal 15 Oktober 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 153/PDT/2014/PT MTR Tanggal 11 Februari 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2026K/PDT/2015 Tanggal 6 Januari 2016 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga putusan tersebut mempunyai kekuatan Titel Eksekutorial yang harus dilaksanakan meski ada upaya hukum banding, kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK) serta persyaratan mengajukan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden Verzet*) sebagai Pemilik secara

**Hal. 13 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR**

#### 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

formal tidak terpenuhi sebagaimana pasal 206 ayat (6) RBg/pasal 195 ayat (6) HIR, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga menolak Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Pelawan dan selanjutnya Majelis Tingkat Banding dapat menerima Eksepsi Pembanding semula Terlawan Penyita, sehingga perlawanan Para Terbanding semula Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Terbanding semula Para Pelawan secara formal dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*), maka gugatan Dalam Pokok Perkara oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga secara keseluruhan gugatan Para Terbanding semula Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr tanggal 28 Maret 2022, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Terbanding semula Para Pelawan ada pada pihak yang dikalahkan, maka Para Terbanding semula Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding jumlahnya akan ditentukan didalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Diluar Jawa dan Madura (Reglement voor de Buitengewesten/R.Bg) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan Penyita.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 219/Pdt.Bth/2021/PN Mtr tanggal 28 Maret 2022 yang dimohonkan banding tersebut.

## **MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI :**

*Hal. 14 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Terlawan Penyita.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan perlawanan Para Terbanding semula Para Pelawan tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Terbanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama ditetapkan sejumlah Rp.2.205.000,00 (Dua juta dua ratus lima ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram, pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2022 oleh kami Nyoman Gede Wirya, S.H.,M.H. Ketua Pengadilan Tinggi Mataram sebagai Ketua Majelis, Djoko Soetatmo, S.H., dan Maximianus Daru Hermawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2022 oleh Djoko Soetatmo, S.H, Hakim Ketua Majelis didampingi Maximianus Daru Hermawan, S.H, dan I Gede Mayun, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Nomor 74/PDT/2022/PT MTR tanggal 17 Mei 2022, dibantu I Gede Subagyo, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Mataram, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim Anggota:

ttd

Maximianus Daru Hermawan S.H.

ttd

I Gede Mayun, S.H, M.H.

Panitera Pengganti

ttd

I Gede Subagyo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Djoko Soetatmo, S.H.

**Hal. 15 dari 16 Halaman Put. No. 74 /PDT/2022/PT.MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara :

1. Redaksi .....: Rp. 10.000,00
  2. Meterai .....: Rp. 10.000,00
  3. Biaya Proses Lainnya .....: Rp.130.000,00
- Jumlah .....: Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Mataram, Mei 2022

Untuk Salinan Resmi

Panitera

Abner Sirait,SH.MH

NIP. 196510101993033 1 008

**Hal. 16 dari 16 Halaman Put. No. 74/PDT/2022/PT.MTR**

### 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)