



PUTUSAN

Nomor 166/PDT/2024/PT. MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. RISMAN**, umur 57 tahun, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, beralamat di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima , selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
- 2. JAENAB**, umur 54 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Wiraswasta, beragama Islam, beralamat di RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima , selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Para Penggugat telah memberikan Kuasa kepada Advokat Muhamad Haekal, S.H., M.H., dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MUHAMAD HAEKAL, S.H., M.H., berkantor di BTN Sambinae Jalan Kelisa Blok C3 Nomor 9, Kelurahan Sambinae, Kecamatan Mpunda, Kota Bima, Propinsi Nusa Tenggara Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 44/MH/16.10/VII/2024 tanggal 16 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima dengan register Nomor 16/SK.Pdt.B/X/2024/PN Rbi tanggal 17 Oktober 2024;

L a w a n :

**JUHDAR**, umur 62 tahun, jenis kelamin laki-laki, beragama Islam, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 45 RT 01/RW 01 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Hal 1 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Terbanding semula Tergugat telah memberikan Kuasa kepada SYARIFUDDIN LAKUY, S.H., M.H., DEDDY CAHYADI, SH., NURFATANA, SH., dan FATMATUL FITRIA, SH. kesemuanya Advokat/Penasehat Hukum/Konsultan Hukum dari Lembaga Bantuan Hukum FITRAH LAKUY berkantor di Jalan Pembangunan Komplek Taga Nomor 1 Penanae, Kota Bima, NTB berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 015/Khs.Bdg.Pdt.G/Lbh.FI/X/2024 tanggal 29 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima dengan register Nomor 19/SK.Pdt.B/XI/2024/PN Rbi. tanggal 11 Nopember 2024;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rbi tanggal 3 Oktober 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI :

### TENTANG EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

### TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanpretasi) kepada Penggugat I ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang gadai tersebut sebesar Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) secara kontan dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 6 % (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal 15 Maret 2013

Hal 2 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan sekarang sebesar Rp.44.850.000,00 (empat puluh empat juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara kontan dan sekaligus ;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

## DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat dk untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah dan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dengan luas 163m<sup>2</sup>. (seratus enam puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Rt.001/Rw.001 Kelurahan Penatoi kecamatan Mpunda Kota Bima dengan batas-batas :
  - Sebelah utara berbatasan dengan Tanah St.Syamsiah dan Tanah Ishaka Yusuf.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan/Gang;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan M.Hasan H.M Nur.
  - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Majid Adam.Adalah rumah milik dari ahli waris Siti Maryam Yusuf ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dr/Penggugat II dk yang menempati dan melakukan perbaikan atau renovasi rumah yang digadaikan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dan menghukum dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk mengosongkan rumah di atasnya dan mengembalikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk dalam keadaan baik ;
5. Menghukum Tergugat I dr/Penggugat I dk dan Tergugat II dr/Penggugat II dk untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari secara tanggung renteng atas keterlambatan pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183/Penatoi atas nama Siti Maryam Yusuf dan mengosongkan tanah

Hal 3 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan rumah yang digadaikan kepada Penggugat dr/Tergugat dk setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

6. Menolak gugatan Penggugat rekonsvansi selain dan selebihnya ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat II dk/Tergugat II dr untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.288.750,00 (Dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rbi diucapkan pada tanggal 3 Oktober 2024 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Raba Bima pada tanggal 3 Oktober 2024, terhadap Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 44/MH/16.10/VII/2024 tanggal 16 Oktober 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 14Pdt.G2024/PN Rbi tanggal 17 Oktober 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raba Bima Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima tanggal 28 Oktober 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Raba Bima dengan Surat Tercatat melalui Pos Indonesia pada tanggal 02 Nopember 2024, oleh Terbanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah diajukan kontra memori banding yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Raba Bima dengan Surat Tercatat melalui Pos Indonesia masing-masing tanggal 15 Nopember 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada Kuasa

Hal 4 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I dan Pembanding II semula semula Penggugat I dan Penggugat II pada tanggal 15 Nopember 2024, dan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat 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 dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

### Primer :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I dan II , semula Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Terbanding adalah perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada Para Pembanding;
3. Menghukum Terbanding untuk mengganti biaya gadai dan biaya perbaikan rumah gadai kepada Pembanding II sebesar Rp. 196.430.000 (seratus Sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Terbanding untuk membayar sekaligus semua kerugian Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Pembanding II memperbaiki rumah bukan perbuatan melawan hukum;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi;
7. Membebankan biaya perkara kepada Terbanding.

### Subsidier:

Hal 5 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya. Terima kasih,

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor: 14/Pdt.G/2024/PN.RBI Tanggal 3 Oktober 2024;
2. Menolak Permohonan Banding dari para Pihak Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pemohon Banding yaitu para Pihak Pembanding/Penggugat.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN.Rbi Tanggal 3 Oktober 2024, Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya mengemukakan jika Pengadilan Negeri Raba Bima dalam putusannya telah salah dan keliru dalam mengkonstruksi peristiwa hukum berdasarkan dalil-dalil jawaban Terbanding maupun bantahan Terbanding serta bukti-bukti yang terungkap di depan persidangan, sehingga menyebabkan kekeliruan atau kesalahan dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya, dan kekeliruan atau kesalahan pertimbangan hukum dimaksud antara lain:

- a. Bahwa pertimbangan hukum halaman 27 yang menolak ganti rugi biaya renovasi Pembanding II, padahal dalam Akta Perjanjian Gadai Rumah Pasal 5 menyatakan "Bilamana ternyata pihak kedua tidak memperoleh suatu hak atas tanah tersebut atau tidak berhak melakukan penjualan tanah tersebut dan atas segala sesuatu yang

Hal 6 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat diatasnya, maka pihak pertama diwajibkan membayar Kembali sejumlah uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua seperti diuraikan diatas ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak kedua berkenaan dengan tanah tersebut, jumlah uang mana mesti dibayar dengan seketika dan sekaligus”, sehingga sangat jelas jika Pembanding II berhak mendapatkan ganti rugi biaya renovasi karena hal ini sudah tercantum dalam Perjanjian Gadai Rumah dan telah disetujui oleh Terbanding;

- b. Bahwa Pertimbangan hukum halaman 31 pada paragraph ke 4, dimana Terbanding menolak biaya renovasi karena tidak ada persetujuan darinya patutlah tidak dapat diterima, karena perbaikan dilakukan akibat bencana alam banjir bandang pada tahun 2016 yang melanda seluruh Kota Bima yang mengakibatkan tingkat kerusakan yang sangat parah pada rumah gadai tersebut, dan juga pendapat Terbanding tidak dapat dipertimbangkan karena sejak awal Terbandinglah yang sudah menyetujui biaya-biaya lain atas tanah tersebut termasuk didalamnya biaya perbaikan rumah;

Bahwa selanjutnya menurut Para Pembanding Pengadilan Negeri Raba Bima telah salah dan keliru dalam putusannya yaitu pada putusan halaman 33 point 3 yang berbunyi “Menyatakan perbuatan Tergugat II Dalam Rekompensi/Penggugat II Dalam Konvensi yang menempati dan melakukan perbaikan atau renovasi rumah yang digadaikan merupakan perbuatan melawan hukum”, karena:

- a. Bahwa Pengadilan Negeri Raba Bima tidak mempertimbangkan Perjanjian Gadai antara Pembanding I dan Pembanding II dengan Terbanding yang telah sama-sama saling menyetujui isi Perjanjian Gadai Rumah dihadapan Akta Notaris;
- b. Bahwa dalam persidangan terungkap jika kunci rumah diserahkan secara langsung oleh Terbanding kepada Para Pembanding;
- c. Bahwa Terbanding tidak pernah keberatan Pembanding II menempati rumah gadai;

Hal 7 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya dalam Kontra Memori banding dari Terbanding semula Tergugat pada pokoknya mengemukakan jika Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN. Rbi tanggal 3 Oktober 2024 adalah putusan yang telah memenuhi rasa keadilan, dimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama menurut Terbanding semula Tergugat telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya;

Menimbang, bahwa didalam putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN.Rbi Tanggal 3 Oktober 2024 Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam gugatan konvensi telah menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat, dan pertimbangan yang diuraikan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar dan diambil alih dalam pertimbangan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada pokok perkara Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabulkan untuk sebagian yaitu dalam amar putusan angka 2 dan 3 dengan “Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat I” dan “Menghukum Tergugat untuk membayar hutang gadai tersebut sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara kontan dan sekaligus”, atas dikabulkannya petitum gugatan Para Penggugat angka 2 dan 3 tersebut didasari oleh bukti surat Para Penggugat P-3 berupa Akta Perjanjian Gadai Rumah Nomor 41 tanggal 15 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris SYARIF ADNAN, SH. M.Kn, dimana dalam Perjanjian Gadai Rumah antara Penggugat I/Pembanding I dengan Tergugat/terbanding tersebut disepakati bahwa jangka waktu gadai selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta sampai dengan tanggal 15 Maret 2013, dan ternyata dengan berakhirnya jangka waktu tersebut tidak pula rumah gadai tidak dtebus oleh Tergugat/Terbanding, dan hal itu tidak dibantah oleh Tergugat/Terbanding, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan

Hal 8 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkannya petitum gugatan Para Penggugat angka 2 dan 3 tersebut sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menolak petitum gugatan Para Penggugat angka 4 yaitu Para Penggugat memohon agar “Menghukum Tergugat membayar uang pengganti biaya perbaikan dan renovasi rumah gadai kepada Penggugat II sebesar Rp.196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah), sedangkan dari bukti yang dimajukan Para Penggugat yaitu dalam bukti surat Para Penggugat P-3 berupa Akta Perjanjian Gadai Rumah Nomor 41 tanggal 15 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris SYARIF ADNAN, SH. M.Kn, dimana dalam Perjanjian Gadai Rumah antara Penggugat I/Pembanding I dengan Tergugat/terbanding tersebut disepakati dalam Pasal 5 menyatakan “Bilamana ternyata pihak kedua tidak memperoleh suatu hak atas tanah tersebut atau tidak berhak melakukan penjualan tanah tersebut dan atas segala sesuatu yang terdapat diatasnya, maka **pihak pertama diwajibkan membayar Kembali sejumlah uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua seperti diuraikan diatas ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak kedua berkenaan dengan tanah tersebut**, jumlah uang mana mesti dibayar dengan seketika dan sekaligus”, dan dalam Perjanjian tersebut disepakati jika Tergugat/Terbanding sebagai yang menggadaikan menyerahkan tanah dan rumah gadai kepada Penggugat I/Pembanding I dan berdasarkan bukti-bukti surat dari Para Penggugat yaitu bukti berupa kuitansi P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 dimana Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya jika Para Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk perbaikan rumah gadai antara lain:

1. Biaya Borongan rehap total rumah, jasa dan bahan bangunan tertanggal 15 Maret 2015 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) vide bukti P-6;

Hal 9 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya pembuatan pagar dan pintu gerbang tertanggal 12 April 2015 sebesar Rp.7.080.000,- (tujuh juta delapan puluh ribu rupiah) vide bukti P-7;
3. Biaya pembuatan 8 (delapan) unit teralis jendela tertanggal 10 Juni 2015 sebesar Rp.2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) vide bukti P-8;
4. Biaya pekerjaan atap baja ringan/Galfalum tertanggal 05 September 2017 sebesar Rp.19.950.000,- (Sembilan belas juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) vide bukti P-9;
5. Biaya pemasangan lobang pintu rol tertanggal 5 Juni 2023 sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) vide bukti P-10;
6. Biaya Borongan pembuatan kanopi dan pintu besi 2 lembar tertanggal 20 Juni 2023 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Total semuanya Rp.196.430.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat I/Pembanding I dan Tergugat/Terbanding yang termuat dalam Akta Perjanjian Gadai Rumah Nomor 41 tanggal 15 Desember 2012 yang dalam perjanjian tersebut dalam Pasal 5 disepakati jika selain kewajiban dari penggadai untuk mengembalikan uang gadai sebesar

Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), juga diwajibkan pula untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I/Pembanding I selaku penerima gadai, dan oleh karena Para Penggugat berhasil membuktikan dalil terkait petitum angka 4 maka sepatutnya jika petitum angka 4 tersebut dikabulkan yaitu "Menghukum Tergugat membayar uang pengganti biaya perbaikan dan renovasi rumah gadai kepada Penggugat II sebesar Rp.196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah)";

Hal 10 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding angka 4;

Menimbang, bahwa akan halnya tuntutan putusan serta merta yang dimohonkan Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan angka 6, oleh karena dalam gugatan Para Penggugat dan bukti-bukti yang dimajukan tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 ayat 1 Rbg, maka petitum angka 6 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam gugat konvensi dari Para Penggugat adalah dikabulkan untuk Sebagian dengan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa akan halnya mengenai gugatan Rekonvensi pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan jika Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah masuk menguasai dan menguasai barang-barang yang ada dalam rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Tahun 1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163 m2 (seratus enam puluh tiga meter persegi) terletak di RT. 001/RW. 001, Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda, Kota Bima serta dikontrakkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut dibantah seluruhnya oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa rumah yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Tahun 1982 atas nama SITI MARYAM YUSUF luas 163 m2 (seratus enam puluh tiga meter persegi) terletak di RT. 001/RW. 001, Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda, Kota Bima adalah rumah yang

Hal 11 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digadaikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, dan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Gadai Rumah Nomor 41 tanggal 15 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris SYARIF ADNAN, SH. M.Kn, disepakati jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai yang menggadaikan menyerahkan tanah dan rumah gadai kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi, dan juga pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalilnya jika rumah yang digadaikan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi telah disewakan kepada pihak lain, sedangkan penguasaan atas obyek gadai oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi adalah berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Gadai Rumah Nomor 41 tanggal 15 Desember 2012, sehingga bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding tidak berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya dan dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN.Rbi Tanggal 3 Oktober 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Tergugat Dalam

Hal 12 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22724 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 Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 14/Pdt.G/2024/PN.Rbi Tanggal 3 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat I;
3. Menghukum Tergugat untuk segera menebus Kembali rumah yang digadaikan tersebut sebesar Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti biaya perbaikan dan renovasi rumah gadai kepada Para Penggugat sebesar Rp.196.430.000,- (seratus sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Hal 13 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Dalam Konvensi /Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2024 yang terdiri dari Suko Harsono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, . Wismonoto, S.H. dan I Gde Ginarsa, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis dan tanggal 19 Desember 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Dewa Ketut Widhana, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

WISMONOTO, S.H.

Ttd.

I GDE GINARSA, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

SUKO HARSONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

DEWA KETUT WIDHANA, S.H.

Hal 14 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |

### 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

Perincian biaya:

- 1. Meterai ..... Rp. 10.000,00
- 2. Redaksi..... Rp .10.000,00
- 3. Biaya Proses .....Rp 130.000,00
- 4. Jumlah ..... Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 15 dari 15 hal Putusan Nomor 166/PDT/2024/PT MTR

|       | KM | A1 | A2 |
|-------|----|----|----|
| Paraf |    |    |    |