



PUTUSAN

Nomor 138/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 secara *e-Court*, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**ZURIATI**, Jenis kelamin perempuan, Kelahiran Dasan Borok, 4 April 1979 (usia 44 tahun), Agama Islam, Pekerjaan Petani, Tempat tinggal di Gerung Timur, RT. 007, Desa Gerung Permai, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Kaprawi Abdul Majid, S.Sy, S.H. dan kawan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum M. Kaprawi A.M. & Rekan yang beralamat di Gubuk Bangket, Desa Dasan Borok, Kecamatan Suralaga Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan Nomor Register 129/HK/HT.08.01.SK/3/2024/PN Sel tanggal 22 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

L a w a n:

**ZAINUL HAMZAH**, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, Bertempat tinggal Paok Lombok Barat RT002 Paok Lombok, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

D a n:

1. **ALIMUDDIN**, umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat tinggal di Lauk, Pekerjaan swasta, Tempat tinggal di Lauk Kul-Kul, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



**2. PELAKU USAHA JASA KEUANGAN (PUJK) PT. BANK SINAR MAS**

**CABANG SELONG**, Beralamat di Jalan Pejanggalik No. 24 Selong, Cq. PT. Bank Sinar Mas Cabang Pancor, Beralamat di Jalan TGKH. Zainuddin Abdul Madjid, Kelurahan Pancor, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sulaeman A. Rasyid, Branch Manager Kantor Cabang PT. Bank Sinarmas Tbk. Mataram, dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU.013/2024/PRES DIR-LGL tanggal 21 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan Nomor Register 147/HK/HT.08.01.SK/4/2024/PN Sel tanggal 5 April 2024, selanjutnya disebut sebagai selaku Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

**3. RATIH FIBRIANTI, S.H., M.Kn.,** selaku Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Rinjani No. 3 Masbagik Utara, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

**4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG,** beralamat di Jalan Pendidikan No. 24, Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kurniawan Catur Andrianto, Kepala KPKNL Mataram dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-205/MK.6/KN.7/2024 tanggal 1 April 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan register Nomor 176/HK/HT.08.01.SK/4/2024/PN Sel. tanggal 30 April 2024 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

**5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TIMUR,** yang beralamat di Jalan M.T Haryono No. 3 Sandubaya, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

*Halaman 2 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2



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

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat  
Nomor 138/PDT/2024/PT MTR tanggal 4 Oktober 2024 tentang Penunjukan  
Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 138/PDT/2024/PT MTR  
tanggal 4 Oktober 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara  
seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Selong  
Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 yang amarnya  
sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp1.856.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor  
28/Pdt.G/2024/PN Sel diucapkan pada tanggal 4 September 2024, yang  
diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri  
Selong pada hari itu juga, terhadap putusan *a quo* Pembanding semula  
Penggugat mengajukan permohonan Banding sebagaimana ternyata dari Akta  
Permohonan Banding Elektronik Nomor 28/Pdt.BD/2024/PN Sel, tanggal 11  
September 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong.  
Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan melalui Relas  
pemberitahuan Pernyataan Banding yang dikirim secara elektronik kepada  
Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut  
Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 18 September 2024. Sedang  
kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut  
Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V  
Halaman 3 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat V pemberitahuan, dilakukan melalui surat tercatat (*vide* Pasal 17 ayat (2) PERMA Nomor 7 tahun 2022) tanggal 19 September 2024;

Menimbang, bahwa Permohonan Banding Pembanding semula Penggugat tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 18 September 2024. Selanjutnya atas penyerahan Memori Banding tersebut telah diserahkan secara elektronik kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri tanggal 18 September 2024, sedang kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V penyerahan memori banding dilaksanakan melalui surat tercatat;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 25 September 2024, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV secara elektronik tanggal 25 September 2024, sedang kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V penyerahan kontra memori banding dilaksanakan melalui surat tercatat;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding semula Penggugat, pihak Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 26 September 2024, dan Kontra Memori Banding Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV secara elektronik tanggal 26 September 2024, sedang kepada Terbanding semula

*Halaman 4 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V penyerahan kontra memori banding dilaksanakan melalui surat tercatat;

Menimbang, bahwa Para pihak perkara *a quo* telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana dalam Pemberitahuan Pelaksanaan *Inzage* yang diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tanggal 12 September 2024, sedang kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V Pemberitahuan Pelaksanaan *Inzage* dilaksanakan melalui surat tercatat;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula 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 atas dasar alasan-alasan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tertanggal 4 September 2024;

Halaman 5 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2

### 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

3. Menghukum Terbanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat Banding ini;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Jual Beli No. Reg: 37/SLG/2006, tanggal 18 Oktober 2006 terhadap sebidang tanah sawah pertanian seluas 3.390 M<sup>2</sup> (33,9 are) Pipil No. 873, Percil No. 105, Kelas III an. H. Saleh terdaftar dalam buku DHWP dengan SPPT No. 12-77 an. Aq. Bahrudin yang terletak di Subak Bantek, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur-NTB, setelah pemekaran desa objek sengketa terletak di Subak Bantek, Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur-NTB, NOP: 52.03.150.-007.004-0077.0, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan Pertanian;
- Sebelah Selatan : Sungai/Kali;
- Sebelah Timur : Sawah Aq. Hayani;
- Sebelah Barat : Sawah Sisa/Pecahan;

3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan mengikat dengan Surat Pernyataan Jual Beli No. Reg: 37/SLG/2006, tanggal 18 Oktober 2006 terhadap sebidang tanah sawah pertanian seluas 3.390 M<sup>2</sup> (33,9 are) Pipil No. 873, Percil No. 105, Kelas III an. H. Saleh terdaftar dalam buku DHWP dengan SPPT No. 12-77 an. Aq. Bahrudin yang terletak di Subak Bantek, Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur-NTB, setelah pemekaran desa objek sengketa terletak di Subak Bantek, Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur-NTB, NOP: 52.03.150.007.004-0077.0, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan Pertanian;

Halaman 6 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2





- Sebelah Selatan : Sungai/Kali;
  - Sebelah Timur : Sawah Aq. Hayani;
  - Sebelah Barat : Sawah Sisa/Pecahan;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat (Zainul Hamzah) terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
  5. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 58 tanggal 19 Juni 2015, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2015 tanggal 9 September 2015, Sertipikat Hak Milik No. 98/Suralaga tanggal 08 Juni 1987 atas nama Nasrudin, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1914/2015 tanggal 12 Oktober 2015 dan Tergugat (Zainul Hamzah) membeli dari Turut Tergugat 2 melalui proses lelang yang diselenggarakan oleh Turut Tergugat 4 Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat;
  6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) berupa sebidang tanah sawah pertanian sebagaimana Objek Sengketa perkara a quo diatas guna menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari;
  7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Verzet, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya dari Tergugat (Zainul Hamzah) atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
  8. Memerintahkan kepada Tergugat (Zainul Hamzah) atau siapa saja yang mendirikan bangunan diatas Objek Sengketa baik permanen atau semi permanen untuk segera membongkarnya;
  9. Memerintahkan kepada Tergugat (Zainul Hamzah) atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan/ mengembalikan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian Republik Indonesia dan Tentara Nasional Indonesia) setelah Putusan dibacakan dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  10. Menghukum Turut Tergugat 1 (Alimuddin) untuk melakukan ganti rugi

Halaman 7 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



kepada Tergugat (Zainul Hamzah);

11. Menghukum Tergugat (Zainul Hamzah) untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat dengan total sebesar Rp1.011.500.000,00 (satu miliar sebelas juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat (Zainul Hamzah) untuk mengosongkan Objek Sengketa a quo, mencabut segala yang tumbuh dan berdiri diatas Objek Sengketa a quo, serta merobohkan bangunan yang berdiri diatas Objek Sengketa yang dikuasai Tergugat (Zainul Hamzah) bila ada bangunan, bila perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian Republik Indonesia dan Tentara Nasional Indonesia) setelah Putusan dibacakan dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat (Zainul Hamzah) untuk menyerahkan Objek Sengketa a quo kepada Penggugat secara suka rela setelah Putusan ini dibacakan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menghukum Tergugat (Zainul Hamzah) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian Tergugat (Zainul Hamzah) melaksanakan Putusan ini;
15. Menghukum Tergugat (Zainul Hamzah), Turut Tergugat 1 (Alimuiddin), Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4 dan Turut Tergugat 5 untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
16. Memerintahkan kepada Tergugat (Zainul Hamzah) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 8 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2





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

Menimbang, bahwa berdasar alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan dan mengadili perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding dahulu Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tertanggal 4 September 2024;
2. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar semua biaya perkara timbul;

**MENGADILI SENDIRI**

1. Menolak dan tidak mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat proses lelang jaminan kredit macet debitur atas nama Alimuddin (Turut Terbanding I dahulu Turut Tergugat I) berupa sebidang tanah sawah seluas 2.984 M<sup>2</sup> dengan SHM No. 98 yang terletak di Desa Suralaga, Kecamatan Sukamulia, Kabupaten Lomnok Timur Provinsi Nusa Tenggara Barat (sekarang Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Propinsi Nusa Tenggara Barat) dengan batas-batas sesuai sertifikat sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Timur : Kebun Amaq Hayani;
  - Sebelah Barat : Kebun Amaq Zahra;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Terbanding dahulu Tergugat adalah pemilik yang sah dan mengikat dengan Sertifikat Hak Milik No. 98 atas

Halaman 9 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2

**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)



nama Zainul Hamzah tanah sawah seluas seluas 2.984 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Suralaga, Kecamatan Sukamulia, Kabupaten Lombok Timur, Propinsi Nusa Tenggara Barat (sekarang Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Propinsi Nusa Tenggara Barat) dengan batas-batas sesuai sertifikat sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Timur : Kebun Amaq Hayani;
- Sebelah Barat : Kebun Amaq Zahra;

4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Terbanding dahulu Tergugat terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk tunduk dan Patuh pada Putusan ini;

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasar alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II pada pokoknya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat yang memeriksa dan memutus perkara ini memberi putusan sebagai berikut:

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tertanggal 04 September 2024;
- Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding;

Atau:

Halaman 10 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan layak (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebagai lembaga peradilan *judex factie* mempunyai tugas dan fungsi memeriksa ulang perkara secara keseluruhan (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 11 Desember 1970 dan putusan Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975), maka Pengadilan Tinggi akan memeriksa ulang kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara dan Salinan Resmi putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II, Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban terhadap Surat Gugatan Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dengan dalil bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consurtium*). Sedang Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV mengajukan Eksepsi dengan dalil bahwa gugatan Penggugat *Plurium Litis Consurtium*/Kurang Pihak, eksepsi *Error in Persona* /kesalahan subyek hukum, eksepsi *Discualification in Person*/tidak memiliki kualifikasi hukum untuk mengajukan perlawanan;

Menimbang, bahwa Turut banding III semula Turut Tergugat III, dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, dari berita acara sidang dan putusan perkara a quo, diketahui tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengutus wakilnya untuk datang menghadap meskipun telah dipanggil secara

Halaman 11 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan patut, sedang ketidakhadirannya itu disebabkan tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV menanggapi dalil gugatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut, pada putusan Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menilai apa yang disampaikan dalam eksepsi-eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, ternyata telah menyangkut pokok perkara, sehingga dengan berdasarkan Ketentuan Pasal 162 RBg. dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 935 K/Sip/1985 tertanggal 30 September 1986, maka dalil-dalil eksepsi dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan hukum pada pokok perkara. Oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mencermati dari pertimbangan atas eksepsi-eksepsi yang diajukan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan kesimpulan yang dituangkan dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sebab dengan memperhatikan dasar pertimbangan dalam eksepsi putusan *a quo*, menurut Pengadilan Tinggi seharusnya amar putusan atas eksepsi-eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*). Sehingga dalam pokok perkara akan bisa kembali mempertimbangkan untuk melakukan penilaian atas eksepsi-eksepsi yang disampaikan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dengan mempertimbangkannya atas dasar alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

Halaman 12 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



Menimbang, bahwa oleh karena itu atas amar dalam eksepsi perkara *a quo* di tingkat banding akan dilakukan perbaikan dengan amar Menyatakan eksepsi-eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 dalam pokok perkara amarnya Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa putusan dalam pokok perkara atas gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima demikian, Majelis Hakim Tingkat Petama dalam pertimbangannya sebelum mempertimbangkan pokok gugatan, terlebih dahulu mempertimbangkan perihal syarat formalitas gugatan Pembanding semula Penggugat, yang pada akhir pertimbangannya menyimpulkan dan menilai bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut mengandung cacat formil, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), karenanya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama atas eksepsi serta materi pokok dalam gugatan perkara *a quo* dinilai tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat yang dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 tersebut, Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan mencermati dengan seksama berkas perkara tersebut, putusan Pengadilan

Halaman 13 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024, memori banding Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo*, yang mendasarkan pertimbangan gugatan Pembanding semula Penggugat yang dinilai tidak memenuhi syarat formil, karenanya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan dan jawab jinawab Para Pihak dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel, pada pokoknya dapat diketahui sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai posita gugatan Pembanding semula Penggugat, mendalilkan bahwa objek tanah sengketa terletak di Subak Bantek, Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan Pertanian;
- Sebelah Selatan : Sungai/ Kali;
- Sebelah Timur : Sawah Aq. Hayani;
- Sebelah Barat : Sawah Sisa/ Pecahan;

Bahwa pada tanggal 4 Mei 2023 Pengadilan Negeri Selong bersama Aparat Kepolisian, TNI dan Terbanding semula Tergugat (Zainul Hamzah) mendatangi objek tanah sengketa untuk melakukan eksekusi, atas upaya eksekusi tersebut Pembanding semula Penggugat melakukan perlawanan untuk mempertahankan hak Pembanding semula Penggugat terhadap objek tanah sengketa sebagai pemilik, yang diperoleh dari jual-beli dengan Wardatul Jannah sebagai Penjual dengan Pembanding semula Penggugat sebagai Pembeli, dengan harga Rp57.630.000,00 (lima puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) sesuai Surat Pernyataan Jual Beli No. Reg: 37/SLG/2006, tanggal 18 Oktober 2006, yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Suralaga bernama Muh. Nasri dan 2 (dua) orang saksi bernama: Ripa'ahuddin (Kadus Dasan Tumbu) dan H. Hasanuddin Pekasih Subak Bantek. Sehingga eksekusi oleh Pengadilan yang dilakukan hari itu gagal.

*Halaman 14 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akan tetapi pada tanggal 12 Mei 2023 Petugas Pengadilan Negeri Selong bersama Aparat Kepolisian, TNI dan Terbanding semula Tergugat (Zainul Hamzah) datang kembali melakukan eksekusi dan terlaksana. Pembanding semula Penggugat saat itu sama sekali tidak berdaya untuk melawan, sebab dalam keadaan panik dan kaget;

Bahwa dilaksanakannya eksekusi atas objek tanah sengketa oleh Terbanding semula Tergugat oleh karena diperoleh dengan cara membeli dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II (PUJK PT. Bank Sinar Mas Cabang Mataram) melalui proses lelang yang diselenggarakan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat VI (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), hal mana ternyata karena Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (Alimuddin) telah menjaminkan/meng-agunkan Sertipikat Hak Milik No. 98/Suralaga tanggal 8 Juni 1987 atas nama Nasrudin kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang pada akhirnya Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak mampu membayar kewajiban/hutangnya kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Bahwa sejak tanggal 12 Mei 2023 sampai dengan saat ini Terbanding semula Tergugat menguasai objek tanah sengketa, perbuatan Terbanding semula Tergugat yang membeli dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui proses lelang yang diselenggarakan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV secara terang dan jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dapat merugikan hak Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam jawaban pada pokoknya menyampaikan bahwa terkait objek tanah sengketa yang digugat Pembanding semula Penggugat (Zuriati), Terbanding semula Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan PT. Bank Sinarmas, Tbk. Kantor Cabang Mataram (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II) sebagai penjual lelang dan Terbanding semula Tergugat sebagai pembeli objek

Halaman 15 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang yang diselenggarakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV) secara online;

Bahwa setelah Terbanding semula Tergugat menyelesaikan semua administrasi pembayaran, dan mengajukan proses balik Sertifikat SHM No. 98/Suralaga di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur (Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V), objek lelang Sertifikat SHM No. 98/Suralaga tersebut sekarang telah tercatat atas nama Zainul Hamzah (Terbanding semula Tergugat);

Bahwa objek lelang tersebut ternyata dikuasai dan dikelola oleh Pembanding semula Penggugat dan tidak mau keluar secara sukarela dan menyerahkan objek lelang ke Terbanding semula Tergugat selaku pemenang lelang. Sehingga Terbanding semula Tergugat mengajukan eksekusi pengosongan objek lelang ke Pengadilan Negeri Selong. Pada tanggal 12 Mei 2023 Pengadilan Negeri Selong bersama aparat Kepolisian dan TNI serta Terbanding semula Tergugat mendatangi objek lelang untuk melakukan eksekusi pengosongan objek lelang dengan tuntas, sehingga Terbanding semula Tergugat kemudian bisa menguasai dan mengelola objek tersebut sampai sekarang;

Bahwa Terbanding semula Tergugat adalah pemilik yang sah dan tidak melanggar hukum karena objek sengketa yang dimaksud diperoleh melalui prosedur yang benar dan memiliki kekuatan hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya menyampaikan bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I membenarkan dalil Pembanding semula Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Poin 1, 2, 3, 4, dan 5, tetapi tidak membenarkan atas dalil gugatan Pembanding semula Penggugat pada poin 13, 14, 15, dan 16. Yang benar Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak mengetahui asal-usul tanah yang menjadi jaminan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, tidak mengetahui letak tanah yang menjadi jaminan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan tidak mengetahui juga siapa pemilik tanah yang menjadi jaminan di Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, karena pada saat penandatanganan

Halaman 16 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor 58 tanggal 19 Juni 2015 di kantor Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, perjanjian tersebut tidak dibacakan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, kemudian sebelum jaminan/objek sengketa disetujui oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak diajak oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mensurvei lapangan atau mensurvei objek tanah sengketa yang akan dijadikan jaminan tersebut sehingga wajar untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I menjadi Debitur dan terikat dalam Perjanjian Kredit dengan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, sebelumnya merupakan Debitur yang memiliki fasilitas kredit di Bank Mega Syariah KCP Lotim dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga terdaftar atas nama Nasrudin, sesuai Surat Pernyataan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tertanggal 19 Juni 2015, yang kemudian melakukan pengalihan/*take over* fasilitas kredit kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah sepakat dan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 58 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Ratih Fibrianti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lombok Timur (selanjutnya akan disebut sebagai Perjanjian kredit);

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah memberikan fasilitas kredit kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sejumlah Rp150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) dalam bentuk Fasilitas Kredit Simas Micro 200 dengan bunga sebesar 1,25 % (*satu koma dua puluh lima persen*) flat per bulan dan jangka waktu selama 36

Halaman 17 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh enam) bulan atau 3 (tiga) tahun, dengan jumlah angsuran setiap bulannya sejumlah Rp6.041.666,74 (enam juta empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh enam rupiah koma tujuh puluh sen), fasilitas kredit telah diterima Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan sebagai jaminan telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga terdaftar atas nama Nasrudin ("SHM 98/Suralaga"), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 742/2015 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Ratih Fibrianti, S.H., M.Kn., selaku PPAT di Kabupaten Lombok Timur (selanjutnya disebut sebagai "APHT No. 742/2015") dihadiri oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Nasrudin dan pasangannya, serta telah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Lombok Timur, yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1914/2015 tanggal 12 Oktober 2015 (selanjutnya disebut sebagai "SHT No.1914/2015");

Bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada pokoknya menolak dengan tegas dalil-dalil dari Pembanding semula Penggugat yang menilai eksekusi lelang yang dilaksanakan tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku;

Bahwa proses lelang dilaksanakan karena Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur telah wanprestasi dengan telah berhenti membayar angsuran, atas kelalaian yang dilakukan Debitur, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah memberikan surat pemberitahuan tunggakan dan surat-surat peringatan/teguran/somasi kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur untuk memenuhi kewajibannya;

Bahwa Pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga atas kelaian Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur, maka Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selaku kreditur, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut;

Halaman 18 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah mengajukan jawaban atas gugatan Pembanding semula Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dengan tegas menolak dalil gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;

Bahwa objek tanah sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah kosong dengan luas 2.984 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 98 atas nama Nasrudin, yang terletak di Desa Suralaga, Kecamatan Sukamulia, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat yang menjadi jaminan pada perjanjian kredit antara Alimuddin (*in casu* Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, selaku Debitur) dengan PT Bank Sinar Mas, Tbk Kantor Cabang Mataram (*in casu* Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, selaku Kreditur);

Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah menerima fasilitas kredit dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) melalui Perjanjian Kredit Nomor 85 tanggal 19 Juni 2015 dengan menjadikan sebidang tanah kosong dengan luas 2.984 m<sup>2</sup> SHM No. 98 sebagai jaminan pelunasan utang, janinan tersebut kemudian di-ikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1914/2015 tanggal 12 Oktober 2015 berdasarkan Aka Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 742/2015 tanggal 9 September 2015;

Bahwa atas pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah melakukan wanprestasi sebagaimana dilayangkannya Surat Peringatan I sampai dengan III oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang menyampaikan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakannya, namun Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak memenuhinya. Dengan keadaan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selaku kreditur melaksanakan sendiri eksekusi atas objek sengketa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e, juncto

Halaman 19 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan;

Bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dengan tegas menolak dalil gugatan Pembanding semula Penggugat yang menilai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dalam menerbitkan Risalah Lelang dilakukan tidak cermat dan tidak teliti karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang, sehingga Penggugat meminta menyatakan lelang tidak sah;

Bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, diawali dengan permohonan dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selaku Penjual melalui *Branch Manager* PT Bank Sinarmas Kantor Cabang Mataram sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor SKL 008/001/X/2022/KC-MTR tanggal 18 Oktober 2022 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT;

Bahwa surat permohonan lelang tersebut dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang merujuk pada PMK Lelang, yaitu:

- Perjanjian Kredit Nomor 85 tanggal 19 Juni 2015;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1914/2015 tanggal 12 Oktober 2015;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 742/2015 tanggal 9 September 2015;
- Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaga an. Nasrudin;
- Surat Nomor: SKL.008/004/X/2022/KC-MTR perihal Perincian Kewajiban Debitur tanggal 18 Oktober 2022;
- Surat Peringatan I Nomor 011/SP-I/KCP.LTM/II/2019 tanggal 11 Februari 2019;
- Surat Peringatan II Nomor 018/SP-II/KCP.LTM/III/2019 tanggal 18 Maret 2019;
- Surat Peringatan III Nomor 005/SP-III/KCP.LTM/IV/2019 tanggal 5 April 2019;
- Surat Pernyataan Nomor SKL.008/005/X/2022/KC-MTR tanggal 18 Oktober 2022 mengenai tanggung jawab Turut Tergugat 2 apabila terjadi gugatan

Halaman 20 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata dan/atau tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang terhadap SHM Nomor 98;

- Surat Nomor SKL.008/003/X/2022/KC-MTR tanggal 18 Oktober 2022 perihal Daftar Barang dan Harga Limit Lelang;

Bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV meneliti kelengkapan berkas serta legalitas formal subjek dan objek lelang dan hasilnya telah dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor HPKB-473/KNL.1403/Plg4/2022 tanggal 15 November 2022. Dokumen-dokumen persyaratan yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selaku pemohon lelang, dinilai telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, karena tidak terdapat perbedaan data pada dokumen yang dilampirkan;

Bahwa SHM No. 98 atas nama Nasrudin yang dijadikan agunan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur sebagai instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat, sehingga merupakan akta otentik yang sah dan memiliki kekuatan hukum;

Bahwa dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 204/2022 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur diterangkan Pemegang Hak Milik atas objek tanah sengketa adalah Nasrudin, telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tidak tercatat ada penyitaan, serta tidak tercatat ada riwayat kasus;

Bahwa berdasarkan data-data yang tercantum dalam dokumen persyaratan dan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur menunjukkan bahwa dokumen persyaratan yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagai Pemohon Lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Bahwa Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV telah meneliti dokumen persyaratan lelang dengan cermat dan tidak terdapat perbedaan data, dan prosedur lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang telah sah;

Halaman 21 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara tegas dan jelas menyatakan Penjual lelang (*in casu* Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II) bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan dokumen persyaratan lelang;

Bahwa kedudukan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* adalah sebagai pejabat lelang sebagaimana ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana dalam kedua pasal tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Pejabat Lelang tidak boleh menolak permintaan/ permohonan lelang yang diajukan kepadanya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita dan petitum gugatan dalam perkara *a quo*, substansi pokok gugatan dalam perkara ini menurut Pengadilan Tinggi adalah mengenai penilaian Pembanding semula Penggugat bahwa penguasaan obyek tanah sengketa oleh Terbanding semula Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan dibantahnya dalil gugatan Pembanding semula Penggugat oleh Terbanding semula Tergugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat, maka menjadi kewajiban bagi Pembanding semula Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil hak sebagaimana diuraikan dalam gugatan yang diajukannya, demikian pula untuk menguatkan dalil bantahan atas jawaban yang disampaikan Terbanding semula Tergugat, dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat (*in casu* Turut Terbanding I, II dan IV semula Turut Tergugat I, II, IV) dibebani kewajiban untuk membuktikan bantahan dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan mengajukan saksi bernama 1. Wardatul Jannah, 2. Ripaahuddin,

Halaman 22 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang untuk membuktikan jawabannya Terbanding semula Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-9, sedang Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-20, sedang Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV mengajukan bukti surat bertanda TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-13. Dalam pembuktian tersebut Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari persidangan tanggal 26 Juli 2024 Majelis Hakim Tingkat Pertama dari hasil pemeriksaan setempat atas obyek tanah sengketa diperoleh hasil pemeriksaan sebagai berikut:

- Bahwa Para Pihak menunjuk lokasi obyek tanah sengketa yang sama terletak di Subak Bantek, Dusun Gegurun, Desa Tumbuh Mulia, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur;
- Menurut Pembanding semula Penggugat luas tanah 3.390 m2, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan pertanian;
  - Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Timur : Sawah Amaq Hayani;
  - Sebelah Barat : Tanah Pecahan;
- Menurut Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II luas tanah 2.984 m2/29,84 are dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan pertanian;
  - Sebelah Selatan : Sungai;
  - Sebelah Timur : Sawah Amaq Hayani;
  - Sebelah Barat : Tanah Pecahan;
- Obyek tanah sengketa Para pihak menyampaikan saat diperiksa dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat;

Halaman 23 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai dalil Pembanding semula Penggugat objek tanah sengketa adalah miliknya, didasarkan atas bukti surat bertanda P-1, yaitu Surat Pernyataan tanggal 18 Oktober 2006 dibuat oleh Wardatul Jannah dengan Pembanding semula Penggugat, yang menyatakan Wardatul Jannah telah menjual tanah pertanian terletak di Desa Suralaga kepada Pembanding semula Penggugat berupa Sawah Subah Bantek seluas 3.380 meter persegi (M2) pipil No. 873 persil No. 105 kelas III an. H. Saleh terdaftar pada buku DHWP dengan SPPT No. 12-77 an. Aq. Bahrudin, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Subak/Jalan Pertanian;
- Sebelah Selatan : Sungai;
- Sebelah Timur : Sawah Aq. Hayani;
- Sebelah Barat : Sawah Sisa;

dengan harga Rp57.630.000,00 (lima puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah), dihadapan saksi bernama: Ripa'ahuddin, Kadus Dasan Tumbu dan H. Hasanuddin, Pekasih Subak Bantek, diketahui Kepala Desa Suralaga No. Reg: 37/SLG/2006;

Berdasar bukti surat bertanda P-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 29/Pdt.G/2005/PN Sel tanggal 30 Nopember 2005 dan P-3 Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 26/PDT/2006/PT MTR tanggal 5 Juni 2006, dibuktikan bahwa obyek tanah sengketa yang dijual oleh Wardatul Jannah kepada Pembanding semula Penggugat adalah bagian dari tanah yang menjadi obyek yang disengketakan dalam putusan tersebut sebagaimana bukti surat bertanda P-2 dan P-3;

Sedang penguasaan atas obyek tanah sengketa setelah dibeli, oleh Pembanding semula Penggugat (Zuriati) dikelola dan digarap sampai kemudian dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Selong (*in casu* tanggal 12 Mei 2023) atas permohonan Terbanding semula Tergugat, dibuktikan dengan mendasarkan atas keterangan saksi Wardatul Jannah dan saksi Ripaahuddin

Halaman 24 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan yang disampaikan dibawah sumpah tentang penguasaan dan pengelolaan obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding semula Tergugat sebagai Pihak yang mengajukan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Selong dan saat ini menguasai obyek tanah sengketa, oleh Pembanding semula Penggugat dinilai melakukan perbuatan melawan hukum, dalam dalil jawabannya menyampaikan bahwa mengenai obyek tanah sengketa, Terbanding semula Tergugat tidak kenal dan tidak ada hubungan hukum dengan Pembanding semula Penggugat, tetapi memiliki hubungan hukum dengan PT. Bank Sinarmas, Tbk. KC Mataram (Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II) sebagai penjual lelang dan Terbanding semula Tergugat sebagai pembeli objek lelang yang diselenggarakan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV; Setelah Terbanding semula Tergugat ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, maka Terbanding semula Tergugat telah menyelesaikan semua administrasi pembayaran dan mengajukan proses balik nama SHM No. 98/Suralaga kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V untuk legalitas kepemilikan atas objek lelang, dalil Terbanding semula Tergugat dibuktikan sebagaimana bukti surat bertanda T-1,T-2 berupa Salinan dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 448/67/2022 tanggal 16 Desember 2022, bukti surat bertanda T-3 Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga atas nama Zainul Hamzah (Terbanding semula Tergugat), dan bukti bertanda T-5 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas obyek Risalah Lelang Nomor: 2/BA.Pdt.Eks.HT/2023/PN Sel tanggal 12 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I atas dalil jawabannya, dalam persidangan tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) PT. Bank Sinar Mas Cabang Selong/Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II berdasarkan bukti surat bertanda TT.II-1, TT.II-3, TT.II-4, TT.II-5, TT.II-8, TT.II-9, TT.II-10, TT.II-2, TT.II-12, TT.II-13, TT.II-14, TT.II-15, dapat diketahui bahwa:

Halaman 25 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alimuddin (Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I) telah membuat Surat Pernyataan tanggal 19 Juni 2015 dengan persetujuan istrinya bernama Misriati (*vide* bukti surat bertanda T.II-8), selaku Debitur menyatakan, berjanji mengikatkan diri dan menjamin kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II (PT. Bank Sinarmas Tbk) hal-hal sebagai di urai dalam poin 1 sampai dengan poin 5 yaitu: mempunyai fasilitas kredit dari Bank Mega Syariah KCP Lotim berkendak mengalihkan fasilitas kreditnya ke PT. Bank Sinarmas Tbk, dan seterusnya (*vide* bukti surat bertanda TT.II-1);
- Berdasarkan laporan penilaian agunan Nomor 332/COLLVALS-CSME/ICCV/IX/2022 telah dilakukan penilaian atas agunan SHM No. 98/Suralaga atas nama Nasrudin (*vide* bukti surat bertanda TT.II-3);
- Berdasar Salinan Akta Nomor 85 tanggal 19 Juni 2015 tentang Perjanjian Kredit, Alimuddin, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit yang diberikan Bank Sinarmas sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) (*vide* bukti surat bertanda TT.II-4);
- Tindak lanjut ditanda tangannya Surat Perjanjian Kredit sebagaimana bukti surat bertanda TT.II-4, kemudian Amaq Siti Aisyah atau disebut bernama Nasrudin (*vide* bukti surat bertanda TT.II-6 dan TT.II-7) dengan persetujuan istrinya bernama Inaq Mahmul, menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2015 tanggal 9 September 2015 (*vide* bukti surat bertanda TT.II-5) atas agunan Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaya (*vide* bukti surat bertanda TT.II-9) yang digunakan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I sebagai agunan fasilitas kredit yang diagunkan, kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2015 tanggal 9 September 2015 didaftarkan di kantor Pertanahan Lontim (Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V) dan terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1914/2015 atas nama PT. Bank Sinarmas Tbk (*vide* bukti surat bertanda TT.II-10)
- Bahwa dari Jadwal angsuran pengembalian fasilitas kredit Turut Terbanding semula Turut Tergugat (*vide* bukti surat bertanda TT.II-2), berdasarkan

*Halaman 26 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Account Statement atas nama customer Alimuddin (*vide* bukti surat bertanda TT.II-11) Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I hanya mampu mengangsur kewajibannya tiap bulan dari bulan Juli 2015 sampai dengan bulan Agustus 2017 (26 kali angsuran dari 36 kali angsuran), dan masih menyisakan sisa angsuran yang belum dilaksanakan sejumlah Rp 53.805.201,00 dan denda sejumlah Rp2.231.389,00;

- Atas tidak dibayarnya sisa angsuran pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I diberikan Surat Peringatan I (*vide* bukti surat bertanda TT.II-12), Surat Peringatan II (*vide* bukti surat bertanda TT.II-13), Surat Peringatan III (*vide* bukti surat bertanda TT.II-14) oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, akan tetapi Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tetap tidak menyelesaikan angsuran pengembalian kredit yang diterimanya;

Menimbang, bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV) berdasarkan bukti surat bertanda TT.IV-1 sampai dengan bukti surat bertanda TT.IV-13, Pengadilan Tinggi mendapatkan pembuktian dokumen persyaratan lelang berupa:

- Surat Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKPT, Nomor SKL: 008/001/X/2022/KC-MTR, tanggal 18 Oktober 2022 (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-6);
- Salinan Akta Perjanjian Kredit, Nomor 85, tanggal 19 Juni 2015, Debitur atas nama Alimuddin (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-1);
- Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Desa Suralaga atas nama Nasrudin (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-2);
- Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2015 (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-4);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1914/2015, atas nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Sinarmas Tbk. (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-3);
- Surat Peringatan I (Pertama), tanggal 11 Februari 2019, kepada Alimuddin (*vide* TT.IV-5);

Halaman 27 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKPT, Nomor SKL: 008/001/X/2022/KC-MTR, tanggal 18 Oktober 2022 (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-6);
- Surat Pernyataan Branch Manager Bank Sinarmas No. SKL.008/005/X/2022/KC-MTR, tanggal 18 Oktober 2022, bahwa fasilitas kredit Alimuddin dengan jaminan adalah termasuk kategori pembiayaan bermasalah (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-7);
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 204/2022 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lontar, SHM 23031305100098 Desa Suralaga atas nama Nasrudin, status buku tanah aktif dengan catatan dibebani Hak Tanggungan 01914/2015 Peringkat I di PT. Bank Sinarmas (*vide* bukti surat bertanda TT.IV-9);
- Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram, tanggal 15 Nopember 2022, Nomor: S-1078/KNL.1403/2022 (*vide* bukti surat bertanda T.T.IV-8);
- Pengumuman lelang Pertama, Pengumuman lelang Kedua, Pemberitahuan Pelaksanaan Jadwal Lelang kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, masing-masing dari Bank Sinarmas (*vide* bukti surat bertanda bukti T.T.IV-10, T.T.IV-11, T.T.IV-12);
- Risalah Lelang Nomor 448/67/2022 tanggal 16 Desember 2022 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram (*vide* bukti surat bertanda bukti T.T.IV-13);

Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dalam kedudukannya selaku Pejabat lelang, atas pengajuan permohonan lelang dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II (*in casu* PT. Bank Sinarmas Tbk.), Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dinilai dapat membuktikan dengan melaksanakan kewajibannya selaku Pejabat Lelang sebelum melaksanakan lelang telah melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen persyaratan lelang, *in casu* lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan meneliti kelengkapan berkasnya, khususnya terhadap kebenaran legalitas formal subyek dan obyek yang akan

Halaman 28 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, karenanya pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan berupa sebidang tanah SHM Nomor Nomor 98/Desa Suralaga atas nama Nasrudin, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum (*in casu* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

Menimbang, bahwa dari pembuktian yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, yaitu berupa bukti-bukti surat authentic dan surat dibawah tangan, yang satu dengan lainnya saling bersesuaian, sebagaimana terurai daam pertimbangan-pertimbangan di atas, diperoleh fakta yang dinilai terbukti oleh Pengadilan Tinggi sebagai berikut:

- Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang sebelumnya merupakan Debitur yang memiliki fasilitas kredit di Bank Mega Syariah KCP Lotim dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga atas nama Nasrudin, telah melakukan pengalihan/take over fasilitas kredit kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga atas nama Nasrudin, nama Nasrudin yang tersebut pada sertifikat Nomor 98/Suralaga tersebut dengan Kartu Tanda Penduduk atas nama Amaq Siti Aisyah, adalah orang yang sama;
- Bahwa sesuai Salinan Akta Nomor 85 tanggal 19 Juni 2015 tentang Perjanjian Kredit, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari PT. Bank Sinarmas Tbk/Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan setiap angsuran perbulannya sejumlah Rp6.041.666,74/bulan dimulai pada tanggal 22 Juli 2015 dan berakhir pada tanggal 22 Juli 2018, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 98/Suralaga atas tanah, sesuai Surat Ukur tanggal 19 Juni 1984, Nomor 790/1984, dengan luas 2984 m2, terletak di Propinsi Nusa Tenggara Baratm Kabupaten Lombok Timur, Kecamatan Suralaga, Desa Suralaga, atas nama Nasrudin;

Halaman 29 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM Nomor 98/Suralaga atas nama Nasrudin alias Amaq Siti Aisyah dengan persetujuan istrinya bernama Inaq Mahmul, kemudian menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 742/2015 tanggal 9 September 2015 yang oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I digunakan sebagai agunan fasilitas kredit, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di kantor Pertanahan Lombok Timur, maka terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1914/2015 atas nama PT. Bank Sinarmas Tbk /Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
- Bahwa sesuai jadwal angsuran pengembalian fasilitas kredit oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, berdasarkan *Account Statement* Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I hanya mampu menyelesaikan angsuran kredit bulanan untuk bulan Juli 2015 sampai dengan bulan Agustus 2017 (26/dua puluh enam kali angsuran) dan masih menyisakan kewajiban angsuran yang belum dibayar sejumlah Rp53.805.201,00 (lima puluh tiga juta delapan ratus lima ribu dua ratus satu rupiah) dan denda sejumlah Rp2.231.389,00 (dua juta dua ratus tiga puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah);
- Bahwa dengan tidak dibayarnya kewajiban angsuran pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diberikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, akan tetapi Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tetap tidak menyelesaikan kewajiban mengangsur pengembalian kredit yang diterima;
- Bahwa Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selanjutnya mengirimkan Surat Permohonan Lelang & Permohonan Pengantar SKPT, Nomor SKL: 008/001/X/2022/KC-MTR, tanggal 18 Oktober 2022 kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram, dengan dilampirkan:
  - Surat Pernyataan Branch Manager Bank Sinarmas No. SKL.008/005/X/2022/KC-MTR, tanggal 18 Oktober 2022, bahwa fasilitas

Halaman 30 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



kredit Alimuddin dengan jaminan adalah termasuk kategori pembiayaan bermasalah;

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 204/2022 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lomtim, SHM 23031305100098 Desa Suralaga atas nama Nasrudin, status buku tanah aktif dengan catatan dibebani Hak Tanggungan 01914/2015 Peringkat I di PT. Bank Sinarmas;
- Surat-surat/dokumen persyaratan lelang sebagaimana disebut dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa setelah dilaksanakan lelang terhadap jaminan tanah sertifikat Hak Milik Nomor 98/Suralaga oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, maka berdasarkan Risalah Lelang Nomor 448/67/2022 tanggal 16 Desember 2022, Pejabat lelang Putu Lara Friska Novitasasi, S.E. Penjual PT. Bank Sinarmas Tbk. Cabang Mataram Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram, dapat diketahui bahwa barang yang laku/terjual adalah Sebidang tanah kosong dengan luas 2984 M2 sesuai dengan SHM No. 98 atas nama Nasrudin, yang terletak di Desa Suralaga, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat, harga lelang Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), Pembeli lelang bernama Zainul Hamzah (in casu Terbanding semula Tergugat), NIK 5203130107820486, Petani/Berkebun, beralamat di Paok Lombok Barat, Kecamatan Suralaga, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tentang pembuktian yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Pengadilan Tinggi mendapat fakta dari pembuktian yang dilakukan para pihak bahwa:

1. Pembanding semula Penggugat dinilai telah dapat membuktikan dasar perolehan obyek tanah sengketa didasarkan atas jual beli dengan Wardatul

*Halaman 31 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2



Jannah yang dilakukan dibawah tangan, dihadapan 2 (dua) orang saksi, dan Surat Pernyataan (jual beli) tersebut, kemudian dimintakan tanda tangan untuk diketahui oleh Kepala Desa Suralaga;

2. Terbanding semula Tergugat dinilai telah dapat membuktikan bahwa Perolehan hak atas obyek tanah sengketa didasarkan sebagai pemenang lelang yang diselenggarakan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV atas permintaan dan tanggung jawab Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
3. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagai pihak yang berkepentingan menjual obyek tanah sengketa yang dibebani Hak Tanggungan dilaksanakan dengan cara melelang melalui Terbanding IV semula Tergugat IV, karena Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku Debitur telah wanprestasi yaitu telah berhenti membayar angsuran yang menjadi kewajibannya untuk mengembalikan fasilitas kredit yang diterimanya, kelalaian tersebut oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah diberikan surat pemberitahuan tunggakan dan surat-surat peringatan I, II, dan III kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tetapi tetap tidak memenuhi kewajibannya. karenanya Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV selaku Pejabat lelang, meminta untuk melelang obyek tanah sengketa. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dinilai telah dapat membuktikan tentang haknya atas obyek tanah sengketa, merupakan obyek jaminan dari fasilitas kredit yang dibebani Hak Tanggungan diperolehnya dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
4. Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV sebagai Pejabat Pelaksana lelang, telah dapat membuktikan bahwa sebelum pelaksanaan lelang didahului dengan melaksanakan pemeriksaan dokumen-dokumen persyaratan lelang, untuk memastikan kebenaran legalitas formal subyek dan obyek yang akan lelang, karenanya pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, berupa sebidang

*Halaman 32 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR*

Paraf Hakim	KM	A1	A2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah SHM Nomor 98/Desa Suralaga atas nama Nasrudin, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, yang menjadi permasalahan antara kedua pihak tersebut, *in casu* Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, keduanya sama-sama mengklaim sebagai pemilik yang berhak atas obyek tanah sengketa tersebut, maka atas permasalahan demikian Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dan memutuskannya dengan menilai tentang dasar alasan kedua pihak tersebut mengklaim sebagai yang lebih berhak untuk memiliki dan menguasai obyek tanah sengketa, sehingga dapat pula dinilai Apakah Terbanding semula Tergugat dalam memperoleh obyek sengketa dan melaksanakan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Selong sebagai perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas pula maka dengan demikian atas eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV gugatan Pembanding semula Penggugat kurang pihak (*plurium litis consurtium*) dinilai tidak cukup beralasan karenanya eksepsi tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap disertakannya Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dieksepsi terdapat kesalahan subyek hukum (*error in persona*), dinilai tidak cukup beralasan, karena dilibatkannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, secara langsung dapat membuktikan mengenai perannya sebagai Pejabat pelaksana lelang, kewajibannya tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, karenanya eksepsi gugatan *error in person* tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV yang lain bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat tidak memiliki kualifikasi hukum untuk mengajukan gugatan (*discualification in person*), bahwa eksepsi tersebut oleh Pengadilan Tinggi dinilai sebagai

Halaman 33 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

substansi pokok gugatan perkara *a quo* diajukan, yang permasalahan tersebut akan dipertimbangkan dan diputus dalam perkara ini, karenanya eksepsi gugatan *disqualification in person* tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa kembali tentang klaim Pembanding semula Penggugat adalah didasarkan dari peralihan hak berdasar Surat Pernyataan (jual beli) tanggal 18 Oktober 2006, surat jual beli dibawah tangan demikian ditolak oleh Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding II dan IV semula Para Turut Tergugat II dan IV. Untuk mendukung menguatkan dasar bukti Surat Pernyataan demikian, dari bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat selebihnya, menunjuk pada bukti surat berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 26/PDT/2006/PT MTR tanggal 5 Juni 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 29/Pdt. G/2005/PN Sel tanggal 30 November 2005, dalam pertimbangan putusan *a quo* mendasarkan riwayat asal-usul tanah menunjuk pada bukti Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) atas tanah nomor Pipil 873, persil 105. Bukti-bukti Pembanding semula Penggugat demikian menurut Pengadilan Tinggi dinilai belum mampu untuk dapat mengesampingkan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, yaitu bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaga atas tanah seluas 2984 m2, tanggal 9 Juni 1987, yang perolehannya didasarkan dari pembelian tanah melalui pelelangan umum, sebagaimana disebut pada Risalah Lelang Nomor 448/67/2022 tanggal 16 Desember 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV selaku Pejabat pelaksana lelang, sebagai tindak lanjut permintaan dan tanggung jawab Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II sebagai kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I selaku debitur, dari fasilitas kredit diberikan sesuai dengan apa yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 85 tanggal 19 Juni 2015 dibuat dihadapan Notaris Ratih Fibrianti, S.H., M.Kn, dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaga, tanggal 9 Juni 1987, atas tanah seluas 2984 m2, dan berdasar Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 742/2015 tanggal 9 September 2015 dibuat dihadapan PPAT

Halaman 34 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratih Fibrianti, S.H., M.Kn., oleh Nasarudin alias Amaq Siti Aisyah dengan persetujuan istrinya yang bernama Inaq Mahmul, sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaga, telah menanda tangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 742/2015 tersebut. berdasar bukti-bukti surat authentic yang menjadi dasar Terbanding semula Tergugat memperoleh hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 98/Suralaga, tanggal 9 Juni 1987, Pengadilan Tinggi menilai Terbanding semula Tergugat merupakan pembeli obyek tanah sengketa yang beriktikad baik dan perlu untuk dilindungi berdasar ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata, pada angka 1 Perdata Umum, pada sub angka 4) huruf a, dikarenakan melakukan jual beli atas obyek tanah yang disengketakan tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu Pembelian tanah melalui pelelangan umum;

Menimbang, dari pertimbangan diatas maka atas gugatan terhadap Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan menyertakan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan *a quo*, Pengadilan Tinggi menilai tidak cukup beralasan, sehingga atas tuntutan terhadap substansi pokok gugatan Pembanding semula Penggugat terhadap Terbanding semula Tergugat sebagaimana disebut pada petitum poin 4 gugatan Pembanding semula Penggugat untuk menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat (Zainul Hamzah) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi pokok gugatan dinyatakan ditolak maka terhadap seluruh petitum-petitum selebihnya atas gugatan Pembanding semula Penggugat yang bergantung pada dikabulkan atau tidak dikabulkannya petitum poin 4 (empat), maka terhadap petitum-petitum selebihnya tersebut patut untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

Halaman 35 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya yang tidak dipertimbangkan, Pengadilan Tinggi dalam hal ini lebih memfokuskan diri berkonsentrasi mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang dinilai ada relevansinya terhadap substansi pokok perkara gugatan yang telah dipertimbangkan, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasar seluruh pertimbangan dalam pokok perkara di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 beralasan hukum untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024, maka atas alasan-alasan yang disampaikan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat maupun kontra memori yang diajukan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II. Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan memutus perkara *a quo*, didasarkan atas penilaian sendiri sebagaimana terurai dalam pertimbangan-pertimbangan dalam putusan ini, oleh karena itu memori banding dan kontra memori tersebut yang diajukan para pihak dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya Upaya Banding Pembanding semula Penggugat, maka terhadap Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di luar Jawa dan Madura/Rbg Stb Nomor 1947/227 juncto 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 lain yang bersangkutan:

Halaman 36 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



**MENGADILI:**

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 28/Pdt.G/2024/PN Sel tanggal 4 September 2024 yang dimohonkan Banding;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Nusa Tenggara Barat pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2024 oleh kami Ahmad Yasin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I Wayan Sosiawan, S.H., M.H., dan Dewi Perwitasari, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat Nomor 138/PDT/2024/PT SMR tanggal 4 Oktober 2024 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di Tingkat Banding, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 7 November 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu Ni Ketut Padmasari selaku Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta

Halaman 37 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Ttd

I Wayan Sosiawan, S.H., M.H.

Ttd

Dewi Perwitasari, S.H., M.H.

Hakim Ketua

Ttd

Ahmad Yasin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Ni Ketut Padmasari

### Perincian Biaya Perkara:

1. Redaksi Putusan ..... Rp 10.000,00
2. Materai Putusan ..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses ..... Rp130.000,00

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

Halaman 38 dari 38 halaman, Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT MTR

Paraf Hakim	KM	A1	A2