



PUTUSAN
Nomor 19/PDT/2024/PT MTR
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara:

1. **NURHUMAIRAH**, Umur 35 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta dan bertempat tinggal di RT. 07 RW. 03 Desa Simpasai, Kecamatan Monta, Kabupaten Bima, selanjutnya disebut sebagai : ***Pembanding I / semula Penggugat I;***
2. **JAHARUDIN**, Umur 68 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta dan bertempat tinggal di RT. 07 RW. 03 Desa Simpasai, Kecamatan Monta, Kabupaten Bima. selanjutnya disebut sebagai : ***Pembanding II / semula Penggugat II;***
3. **JUHIDAH**, Umur 67 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pensiunan PNS/Guru dan bertempat tinggal di RT. 07 RW. 03 Desa Simpasai Kecamatan Monta Kabupaten Bima selanjutnya disebut sebagai : ***Pembanding III / semula Penggugat III;***

Dalam hal ini Pembanding I / semula Penggugat I sampai III memberikan kuasa kepada Radiaturrahman, S.H. dan Muhammad Haekal, S.H.,M.H. keduanya adalah Advokat / Pengacara yang beralamat di Jln. Gajahmada Lingkungan Karara, Kelurahan Monggona Kota Bima berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima Register Nomor : 01/Pdt.Sk.B/2024/PN.Rbi, tanggal 8 Januari 2024, selanjutnya disebut : ***Para Pembanding/semula Para Penggugat;***

Lawan:

1. **BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)** Cabang Bima, yang beralamat di Jalan Pintu Gerbang Nomor 1 Kota Bima, dalam hal ini memberikan

Hal 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



kuasa kepada Emmanuel Agrica Dewanto Dkk. Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.1310- KC.XI/ADK/06/2023, tanggal 13 Juni 2023 selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding I/semula Tergugat I**;

2. NURJANAH Umur ± 45 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 07 RW. 03, Desa Simpasai, Kecamatan Monta, Kabupaten Bima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Sadikin, S.H., Dan Kawan, Advokat yang beralamat di Jalan Kesatria nomor 28 Kelurahan Penatoi, Kecamatan Mpunda, Kota Bima, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 036/SK.Khusus/DSA-ASS/VI/2023, tanggal 7 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding II / semula Tergugat II**;

3. PEMERINTAH RI Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) Bali Cq. PELELANGAN KEKAYAAN NEGERA DAN LELANG BIMA Yang beralamat di Jalan Soekarno - Hatta No. 117 Kota Bima. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Girindra Wardhana, Dkk. Pelaksana KPKNL Bima, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-415/MK.6/KN.7/2023, tanggal 23 Juni 2023 selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding / semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 19/PDT/2024/PT.MTR tanggal 30 Januari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 19/PDT/2024/PT.MTR tanggal 30 Januari 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi tanggal 28 Desember 2023

Hal 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi tanggal 28 Desember 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

I. DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I, dan Turut Tergugat;

2. Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum, tanah pekarangan seluas ± 105 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah Lantai II seluas $\pm 10 \times 10$ M2, yang terletak di RT. 07 RW.03 Desa Simpasai Kecamatan Monta Kabupaten Bima (SHM No. 223/Simpasai), dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- > Utara : rumah Nurjanah ;
- > Timur : rumah Umi Amu Fandi ;
- > Selatan : rumah Hj. Mukminah H. Rauf ;
- > Barat : Jalan Raya ;

merupakan Obyek Pelelangan yang dilakukan penjualan lelang atas permohonan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima (Tergugat I) yang dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bima (Turut Tergugat)

Hal 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 183/68/2022 pada hari Kamis tanggal 10 November 2022 pukul 09.00 WIB oleh pejabat lelang yang telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) yang dimana Tergugat II sebagai Pemenang Lelang (Pembeli yang beritikad baik) haruslah dilindungi oleh hukum;

3. Menyatakan hukum, tanah pekarangan seluas + 105 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah Lantai II seluas $\pm 10 \times 10$ M2, yang terletak di RT. 07 RW.03 Desa Simpasai Kecamatan Monta Kabupaten Bima (SHM No. 223/Simpasai), dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- > Utara : rumah Nurjanah ;
- > Timur : rumah Umi Amu Fandi ;
- > Selatan : rumah Hj. Mukminah H. Rauf ;
- > Barat : Jalan Raya ;

adalah milik sah Pengugat Rekonvensi (Nurjanah) yang diperoleh dari pelelangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bima (Turut Tergugat) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 183/68/2022 pada hari Kamis tanggal 10 November 2022;

4. Menyatakan hukum, perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang masih menguasai dan menempati obyek sengketa dengan tidak mau secara sukarela mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada diri Pengugat Rekonvensi sebagai pembeli/pemenang lelang atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi dan atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera menyerahkan tanah dan rumah obyek sengketa kepada Pengugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dengan tanpa syarat apapun juga,

Hal 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



bilamana perlu dilakukan Eksekusi Putusan ini oleh Pengadilan Negeri Raba Bima yang dibantu oleh Aparat Kepolisian setempat;

6. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

III.DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.285.000.00, (tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi tanggal 28 Desember 2023 tersebut, Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima pada tanggal 8 Januari 2024, Register Nomor : 01/Pdt.Sk.B/2024/PN Rbi mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 37/PDT.G/2023/PN RBI tanggal 8 Januari 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raba Bima dan Pernyataan Permohonan Banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Para Terbanding/semula Para Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 9 dan 11 Januari 2024;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut disertai pula memori banding tertanggal 12 Januari 2024 yang disampaikan secara elektronik dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding/semula Para Tergugat dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 12 Januari 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut, kuasa Turut Terbanding/semula Turut Tergugat menyampaikan kontra memori banding tertanggal 22 Januari 2024 yang disampaikan secara elektronik dan kontra

Hal 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan secara elektronik tentang haknya untuk Memeriksa/Mempelajari Berkas Perkara (Inzage) yang dimohonkan banding tersebut sebagaimana surat pemberitahuan inzage tanggal 25 Januari 2024, akan tetapi berdasarkan surat keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Raba Bima tertanggal 30 Januari 2024 para pihak tidak datang menggunakan haknya tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi. diucapkan pada tanggal 28 Desember 2023 sementara permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat diajukan pada tanggal 8 Januari 2024, yaitu masih dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, dan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku karenanya permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam memori bandingnya menyampaikan alasan-alasan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi. tanggal 28 Desember 2023 sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya tanggal 12 Januari 2024, berdasarkan alasan-alasan tersebut kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat memohon sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi.

- Menerima eksepsi Terbanding I/Tergugat I;

2. Dalam Pokok Perkara.

- Menerima memori banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi. Yang diputus pada tanggal 28 Desember 2023;

Hal 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



II. DALAM REKONVENSIS

Membatalkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 183/68/2022 tanggal 10 Nopember 2022;

III. DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS

Membebaskan biaya perkara kepada para Terbanding dan Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Turut Terbanding/semula Turut Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Januari 2024 berdasarkan alasan-alasan yang disampaikan dalam kontra memori bandingnya Kuasa Turut Terbanding/semula Turut Tergugat memohon sebagai berikut :

1. Menerima kontra memori banding Turut Terbanding/ Turut Tergugat;
2. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/dahulu Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima dalam perkara Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi.
4. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pemanding/dahulu Para Penggugat pada semua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara keseluruhan pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama, sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi. tanggal 28 Desember 2023, yang menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi/Pemanding dan mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk sebagian, menurut pendapat majelis hakim tingkat banding sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan majelis hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara saksama alasan-alasan memori banding yang disampaikan kuasa para Pemanding/Para Penggugat majelis tingkat banding mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Bahwa alasan-alasan banding yang disampaikan Pemanding dalam memori bandingnya uraiannya bertele-tele dan tidak substantive, serta alasan yang

Hal 7 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



mengada-ada seperti alasan *“pelaksanaan lelang dilakukan tanpa sepengetahuan Para Pembanding/Para Penggugat”*. Sangat tidak masuk akal, seharusnya siapapun tidak terkecuali Para Pembanding/Para Penggugat mengetahui setiap Debitur yang tidak segera melunasi sisa hutangnya setelah diberikan peringatan (*anmaning*) sebanyak tiga kali, pihak Kreditur (Bank) akan segera melakukan tindakan yaitu menjual barang jaminan dimuka umum melalui lelang;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa *“apabila dibtur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ditentukan *“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”*, dengan demikian maka pembeli lelang merupakan pembeli yang beritikad baik yang hak-haknya harus dilindungi. Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Agustus 1967 Nomor 821 K/SIP/1974 dinyatakan bahwa *“pembeli lelang suatu barang melalui proses lelang umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang”*.
4. Bahwa hal yang paling substantive dalam perkara a quo adalah, jika pinjaman/hutang sudah jatuh tempo maka harus segera dilunasi jika tidak bisa melunasi resikonya barang jaminan akan segera dilelang. Dalam proses pelaksanaan lelang, setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan pihak Tergugat/Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal yang bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi. tanggal 28 Desember 2023 yang menyatakan menolak gugatan Penggugat Kompensi dan mengabulkan gugatan

Hal 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



Rekonpensi sudah tepat dan benar karenanya cukup beralasan untuk menguatkan putusan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan hakim tingkat pertama dikuatkan dan gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Pembanding ditolak maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat Konpensi/Para Pembanding dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan pada amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, RBG Stb Nomor 1947/22716, 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;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding / semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Rbi tanggal 28 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram, pada hari Selasa, tanggal 20 Februari 2024 oleh kami I Gede Mayun, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Amat Khusairi, S.H.,M.Hum dan Sifa'urosidin, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2024 oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota dan Yuli Zaenah, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Mataram tanpa dihadiri kedua belah pihak

Hal 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR



yang berperkara, dan putusan ini telah diberitahukan secara elektronik melalui Pengadilan Negeri pengaju.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua

TTD.

TTD.

1. Amat Khusaeri, S.H.,M.Hum.

I Gede Mayun, SH.,MH.

TTD

2. Sifa'urosidin, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD.

Yuli Zaenah.

Perincian Biaya Perkara :

- | | | |
|-----------------------|------------|-------------------|
| 1. Redaksi |: Rp. | 10.000,00 |
| 2. Meterai |: Rp. | 10.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> |: Rp. | <u>130.000,00</u> |
| Jumlah |: Rp. | 150.000,00 |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 19/PDT/2024/PT MTR