



PUTUSAN
Nomor 75/PDT/2023/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

RUSMIATI, tempat tanggal lahir di Banjarmasin 18 Agustus 1956, jenis kelamin perempuan, pekerjaan pensiunan, agama Islam, beralamat Jalan Gerilya Komplek Graha Mahatama Blok Mahatama Raya 3 No.7. Rt.025, Kelurahan Tanjung Pagar, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ishfi Ramadhan, S.H., M.H., dan Hj. Fairuz, S.Ag., S.H., M.H., Kesemuanya adalah Advokat – Pengacara, pada Kantor ISHFI RAMADAN & Rekan berkedudukan dan berkantor di Jalan Rawasari XXIII Komplek Purnama Blok E No.1 RT.56, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, email: ishfi97@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Pembanding, semula sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. BANK CIMB NIAGA, beralamat di Jalan Pangeran Samudera No.26 Kota Kelurahan Telawang, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Banjarmasin. Diwakili Fransiska Oei Lan Siem, S.H., dan Noviady Wahyudi masing-masing sebagai Direktur yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Dalam hal ini memberikan kuasa tanpa hak substitusi kepada: Manuarang Manalu, S.H., M.H., Joy Morris Siagian, S.H., M.M., M.H., CIL., Saut Samosir, S.H., Jujur M. Manalu, S.H., Umbu R. Samapaty, S.H., Eka Triana Silaban, S.H., kesemuanya Para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Manuarang Abednego & Partners yang berkedudukan di Jakarta Selatan, beralamat di Ruko Graha Zima, Blok B No. 11 Lt. 1 Jalan TB. Simatupang-Jakarta Timur 13760, berdasarkan Surat Kuasa No. 183/Ska/DIR/V/2023 tanggal 24 Mei 2023, selanjutnya

Hal 1 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



disebut sebagai Terbanding I semula sebagai Tergugat Konvensi/
Turut Tergugat Rekonvensi I;

**2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q KANTOR
PELAYANAN NEGARA DAN LELANG BANJARMASIN (KPKNL)**

beralamat di Jalan Pramuka No.7 Kota Banjarmasin, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kelurahan Pemurus Luar, Kota Banjarmasin. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Hari Widodo, S.H., M.H., (Kepala KPKNL Banjarmasin), Junaedi (Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah), Eldilla Arbiari Maghfiroh (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Banjarmasin), Senta Regita (Pelaksana pada Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah), Nurrochman Sabdotomo (Pelaksana pada KPKNL Banjarmasin), Mega Goensales (Pelaksana pada KPKNL Banjarmasin), Satria Rahman (Pelaksanaan pada KPKNL Banjarmasin), Chandra Febri Ariyanto (Pelaksana pada KPKNL Banjarmasin), untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementrian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin beralamat di Jalan Pramuka Nomor 7 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 295/MK.6/KN.7/2023 tanggal 4 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula sebagai Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II;

3. SATIMIN beralamat dulu beralamat di Jalan Prona 3 Gang Mandala No.10. RT.26, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di wilayah Republik Indonesia. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Prayitno, S.H., M.H., Advokad pada Kantor Hukum Budi Prayitno, S.H., M.H., & Rekan, beralamat di Jalan A. Yani Km. 5,5 No. 47F RT.003 RW.001, Kel. Pemurus Dalam, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perdata tanggal 14 Juni 2023 selanjutnya disebut sebagai Pembanding II dan Turut Terbanding II semula sebagai Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi;

Hal 2 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN Jalan

Pramuka/Tirta Dharma Komplek PDAM, Kota Banjarmasin. Diwakili oleh Ahmad Yanuari, S.H., M.H., sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Masrofah, S.H., M.H., (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa), Muhammad Ramadhani, S.H., (Penata Pertanahan Pertama), Farah Andini Putri, S.H., (Calon Analis Hukum Pertanahan), Oryza Arif Rahmanti, S.H., (Calon Analis Hukum Pertanahan), Yogi Sandjaya, S.H., (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 9/SKK.63.71/IV/2023, tanggal 6 April 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula sebagai Turut Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 75/PDT/2023/PT BJM. tanggal 29 Nopember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Ketua majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 75/PDT/2023/PT BJM. tanggal 29 Nopember 2023, tentang Penetapan hari Sidang
2. Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm. Beserta berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 26 Oktober 2023 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Turut Hal 3 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi tentang eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Venklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Venklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.880.000,00 (dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat secara elektronik melalui Sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Oktober 2023, terhadap Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 31 Oktober 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 6 Nopember 2023, Akta banding Kuasa Pembanding Penggugat/Tergugat Rekonvensi semula Turut Tergugat II, tanggal 8 Nopember 2023;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Para Terbanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 6 Nopember 2023 oleh Kuasa Terbanding semula Kuasa Tergugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 13 Nopember 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

Hal 4 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Pembanding pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan amar yang terdapat dalam putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 26 Oktober 2023 hakim tingkat pertama menyatakan kalau gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak, karena tidak melibatkan istri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar- Butar, sesuai dengan pertimbangan hukum yang terdapat pada halaman 49 putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 26 Oktober 2023;
- 2, Bahwa setelah Pembanding cermati, simak dan pelajari tentang pertimbangan hukum tersebut yang menyatakan kurang pihak, maka menurut Pembanding terdapat kekeliruan dan kesalahan menilai dari Hakim tingkat pertama tentang siapa yang menjadi pihak yang harus ditarik dalam perkara a quo, karena menurut Pembanding gugatan yang diajukan ini hanya tentang ingkar janji yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat sehingga Pembanding/Penggugat mengalami kerugian tidak bisa memiliki tanah dan bangunan rumah yang telah dilakukan lelang oleh Turut Terbanding I.
3. Bahwa gugatan ini hanya terhadap perbuatan Terbanding yang ingkar janji maka objek sengketanya adalah perbuatan ingkar janji bukan tanah dan rumahnya yang telah dilakukan lelang sehingga menurut Pembanding sudah cukup dan benar kalau yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini hanya pihak-pihak yang telah menyebabkan kerugian secara nyata bagi Pembanding, terutama yaitu pihak Terbanding, dan dalam menentukan slapa saja yang akan dijadikan pihak adalah merupakan kewenangan bagi Pembanding, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No.305

Hal 5 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM

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)



K/Sip/1971 " Bahwa siapa saja orang- orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat";

4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi itu maka tidak ada keharusan agar Pembanding menjadikan istri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar menjadi pihak karena tidak ada hubungan hukumnya dengan perkara yang sekarang sedang terjadi di pengadilan, sedangkan perkara terjadi oleh karena ada hubungan hukumnya yaitu antara Pembanding dengan Terbanding, lihat Putusan Mahkamah Agung RI No.4K/Sip/2005 tanggal 12 Mei 2005 yang kaidah hukumnya menyatakan : *"syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"*.
5. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan kurang pihak adalah menurut Pembanding kurang tepat dan tidak objektif menilai dalil gugatan yang diajukan Pembanding seharusnya hakim memberikan pertimbangan hukum yang jelas terhadap dalil gugatan tentang ingkar janji tanpa harus melibatkan pihak lain yang tidak ada hubungan hukumnya dengan perkara a quo, ini jelas terlihat dalam pendapat DR.Lilik Mulyadi, SH.,MH. Dalam bukunya *"Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Teori Praktek, Teknis Membuat dan Permasalahannya"*, Citra Aditya Balfii, Hal.164, menyebutkan: *"pada hakekatnya pertimbangan hukum harus memuat analisis yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan, sehingga sudah seharusnya yudex factie pada pertimbangan hukum haruslah dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan jika suatu putusan hakim tidak dibuat dengan teliti, baik dan cermat dan kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan yang demikian dapat dibatalkan"*.
6. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum yang kurang jelas dan kurang teliti mengakibatkan Pembanding tidak mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum akibat adanya perbuatan hukum ingkar janji dari Terbanding, padahal seharusnya hakim tingkat pertama memberikan pertimbangan yang jelas dan objektif menilai dalil gugatan Pembanding

Hal 6 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



apakah sudah sesuai dengan fakta hasil persidangan benar adanya perbuatan ingkar janji yang dilakukan Terbanding dalam mengikuti lelang yang dilakukan oleh Turut Terbanding I atas nama Pembanding, tanpa harus membuat hal baru menarik pihak lain dalam perkara a quo, maka sudah seharusnya putusan itu memuat alasan dan dasar putusan dari berbagai aturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, ini dapat dilihat dari Undang-undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pasal 50 ayat (1) jo Pasal 184 HIR/Pasal 195 R.Bg yang menentukan : "*putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili*".

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding dan Turut Terbanding III/Turut Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi III pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Kontra Memori Banding dari Terbanding/ Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi :

1. Bahwa sudah tepat dan benar Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, yang menyatakan bahwa gugatan Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dengan alasan kurang pihak, karena tidak melibatkan Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding (*eksepsi plurium litis consortium*), sesuai dengan pertimbangan hukum Judex Factie yang terdapat pada halaman 58 - 59 Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo.
2. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, telah mempertimbangkan dengan teliti, cermat, arif dan bijaksana dalil-dalil Gugatan Pembanding, dalil-dalil Jawaban Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III, fakta-fakta hukum dan bukti bukti yang diajukan Pembanding, Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III, serta
Hal 7 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



ketentuan hukum yang berkaitan dengan Perkara Gugatan a quo, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, sudah seharusnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin.

3. Bahwa apabila diperhatikan dengan cermat dalil-dalil Memori Banding Pembanding, dalil-dalil keberatan Memori Banding Pembanding a quo, hanyalah merupakan opini atau pendapat sepihak dari Pembanding tanpa didasarkan kepada dasar hukum yang jelas, dan Memori Banding Pembanding a quo juga merupakan pengulangan dari dalil dalil Replik Pembanding pada persidangan Tingkat Pertama Perkara a quo, dan tidak ada argumentasi atau dalil-dalil hukum baru sebagai dasar mengajukan permohonan dan memori banding, sementara dalil-dalil Memori Banding Pembanding a quo, ternyata secara cermat, arif dan bijaksana telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam mengadili dan menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/ Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo
4. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding a quo, yang dijadikan sebagai dasar keberatan Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali Memori Banding Pembanding a quo sudah sangat patut atau layak untuk dikesampingkan atau ditolak seluruhnya, namun demikian mengingat pentingnya penegakan hukum, kebenaran dan demi memperjuangkan dan mempertahankan hak-hak Terbanding, dimana Terbanding akan memberikan bantahan atau sanggahan atas Memori Banding Pembanding a quo sebagaimana dijelaskan dalam Kontra Memori Banding dari Terbanding di bawah ini.

DASAR DAN ALASAN KEBERATAN ATAU PENOLAKAN TERBANDING TERHADAP DALIL-DALIL MEMORI BANDING PEMBANDING A QUO

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil Memori Banding Pembanding a quo secara keseluruhan.
2. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil Memori Banding Pembanding sebagaimana disebutkan pada Angka 2 s/d Angka 6 halaman 4 – 6 a quo, dengan dasar dan alasan sebagai berikut bahwa:

Hal 8 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



1. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding sebagaimana disebutkan pada Angka 2 s/d Angka 6 halaman 4 - 6 a quo adalah keliru dan tidak berdasar sama sekali dan hanya merupakan opini atau pendapat sepihak dari Pembanding tanpa didasarkan kepada dasar hukum yang jelas untuk mendukung kebenaran dari dalil-dalil Memori Banding Pembanding a quo.
2. Bahwa sudah tepat dan benar Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dengan alasan kurang pihak, karena tidak melibatkan Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding (*eksepsi plurium litis consortium*), sesuai dengan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama yang terdapat pada halaman 58 - 59 Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo.
3. Bahwa tidak ada kekeliruan dan kesalahan Judex Factie Tingkat Pertama dalam menilai siapa yang menjadi pihak yang harus ditarik dalam perkara gugatan a quo, karena dalam mengajukan suatu Gugatan harus dipenuhi syarat formalitas suatu gugatan termasuk pihak-pihak yang akan dijadikan sebagai pihak dalam gugatan a quo, dan ternyata hal ini tidak dipenuhi oleh Pembanding dalam mengajukan gugatan perkara a quo, yaitu tidak menjadikan atau melibatkan Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding (*eksepsi plurium litis consortium*) a quo, sehingga gugatan Pembanding a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Pembanding a quo, pada pokoknya Pembanding mendalilkan terdapat adanya kesepakatan antara Pembanding sebagai penerima gadai dengan Herlina Butar-Butar sebagai pemberi gadai senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) selama tahun 2015-2016 atas Obyek Gugatan sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No.2227/2017 a.n. Erwin Timbul Adi Chandra (Suami dari Herlina Butar-Butar) yang telah menjadi Obyek jaminan hak tanggungan pada Terbanding, dan setelah

Hal 9 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM

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)



Pembanding membayar gadai kepada Herlina Butar-Butar, kemudian Pembanding mendiami Obyek Gugatan a quo sampai dengan saat ini, oleh karena itu Herlina Butar-Butar selaku pemberi gadai serta pemilik Obyek Gadai yaitu Erwin Timbul Adi Chandra (Suami dari Herlina Butar-Butar), seharusnya ikut ditarik sebagai pihak dalam Perkara a quo dalam kedudukannya sebagai Tergugat atau turut Tergugat.

5. Bahwa oleh karena Herlina Butar-Butar selaku pemberi gadai tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam Perkara a quo, maka Gugatan Pembanding a quo telah dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).
6. Bahwa sudah tepat dan benar Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, yang menyatakan bahwa Gugatan Pembanding a quo tidak dapat diterima karena adanya syarat formalitas yang tidak dipenuhi Pembanding yaitu tidak menjadikan atau melibatkan Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo.
7. Bahwa walaupun menurut Pembanding bahwa Gugatan Pembanding a quo adalah Gugatan Ingkar Janji, namun Oleh karena Herlina Butar-Butar selaku pemberi gadai atas Obyek Gugatan a quo kepada Pembanding dan gugatan Penggugat a quo juga menyangkut atau ada kaitannya dengan Obyek Gugatan a quo, maka Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar harus dilibatkan atau dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo.
8. Bahwa perlu Terbanding jelaskan kembali, bahwa sebelum Obyek Gugatan a quo menjadi milik Turut Terbanding II yang diperoleh melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan a quo berdasarkan Risalah Lelang No. RL587/58/2020 tersebut, ternyata Obyek Gugatan a quo adalah milik Erwin Timbul Adi Chandra dan Isterinya Ny. Herlina Butar-Butar berdasarkan SHM No.2227/Tanjung Pagar a quo, sementara itu berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Angka 1-5 halaman 2 a quo, dimana Penggugat telah menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan kesepakatan gadai dengan Ny. Herlina Butar-Butar terhadap Obyek Gugatan a quo, dan Ny. Herlina Butar-Butar telah menerima uang gadai dari Penggugat.

Hal 10 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM

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)



9. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka apabila Pembanding akan mengajukan Gugatan Ingkar Janji yang ada kaitannya dengan Obyek Gugatan a quo yang telah digadaikan Ny. Herlina Butar-Butar kepada Pembanding, maka sudah seharusnya Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Ny. Herlina Butar-Butar ditarik atau dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo.
10. Bahwa oleh karena Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Ny. Herlina Butar-Butar tidak ditarik atau tidak dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo, maka telah terbukti bahwa Gugatan Pembanding a quo adalah Kurang Pihak, sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana disebutkan dalam putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo;
11. Bahwa dalil-dalil pembanding yang menyatakan bahwa Terbanding telah melakukan perbuatan Ingkar Janji kepada Pembanding yang mengakibatkan kerugian bagi Pembanding, adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasar sama sekali karena Terbanding tidak pernah sama sekali menjanjikan atau menjamin bahwa Pembanding akan menjadi pemenang lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Gugatan a quo yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding I pada tanggal 10 Desember 2020 tersebut, dan Terbanding juga tidak pernah sama sekali menjanjikan atau menjamin bahwa Pembanding akan menjadi pemilik Obyek Gugatan a quo, mana mungkin Terbanding merugikan Pembanding, sementara Terbanding tidak pernah sama sekali membuat atau melakukan perjanjian apapun dengan Pembanding.
12. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971, yang dikutip Pembanding, yang menyatakan : *"Bahwa siapa saja orang-orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Pengugat "*, adalah keliru karena syarat formalitas suatu gugatan khususnya mengenai pihak-pihak yang dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam gugatan, harus dipenuhi agar gugatan sempurna dan tidak kurang pihak, apalagi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dikutip Pembanding tersebut tidak sesuai atau tidak berdasar untuk diterapkan dalam perkara a quo dan

Hal 11 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI itu juga tidak jelas atau kabur karena tanggalnya tidak ada.

13. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/2005 tanggal 12 Mei 2005, yang dikutip Pembanding, yang menyatakan : *"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"* dan yang dijadikan dasar pembenaran dari dalil Pembanding yang tidak menjadikan atau melibatkan isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo, adalah keliru karena berdasarkan penjelasan Terbanding di atas, telah terbukti bahwa isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar harus dijadikan sebagai pihak dalam Gugatan Pembanding a quo, apalagi Putusan Mahkamah Agung RI a quo tidak ada kaitannya dengan Perkara Banding a quo, oleh karena itu harus ditolak atau dikesampingkan.
14. Bahwa pendapat Dr. Lilik Mulyadi, SH.,MH., perihal pertimbangan hakim dalam membuat suatu putusan, yang dikutip Pembanding dalam memori Bandingnya, ternyata telah dilaksanakan oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, karena Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, telah mempertimbangkan dengan teliti, cermat, obyektif, arif dan bijaksana dalil-dalil Gugatan Pembanding, dalil-dalil Jawaban Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III, fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan Pembanding, Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, dan Turut Terbanding III, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan Perkara Gugatan a quo, dan berdasarkan hal tersebut, telah terbukti bahwa Gugatan Pembanding a quo adalah kurang pihak dan tidak adanya perbuatan ingkar janji yang dilakukan Terbanding kepada Pembanding, oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN.Bjm., a quo, sudah seharusnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin
15. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo telah didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN

Hal 12 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Bjm., a quo sudah tepat dan benar dan juga sudah seharusnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin, sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No.29/Pdt.G/ 2023/PN.Bjm., a quo;

16. Bahwa dalil-dalil Terbanding di atas, sejalan atau seturut dengan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sebagaimana dinyatakan dengan terang dan jelas pada halaman 58 - 59 Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., a quo, yang menyatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Jawaban Tereugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II, Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi III, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Obyek Sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang berdiri diatasnya rumah yang terletak di di Jalan Gerilya Komplek Graha Mahatama Blok Mahatama Raya 3 No. 7. RT.025, Kelurahan Tanjung Pagar, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa ;
- Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan terdapat kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai penerima gadai dengan Herlina Butar-Butar sebagai pemberi gadai senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) selama tahun 2015-2016 atas Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No.2227/2017 a.n. Erwin Timbul Adi Chandra (suami dari Herlina Butar-Butar) yang saat ini menjadi obyek jaminan hak tanggungan di Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I dan setelah pembayaran gadai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendiami Obyek Sengketa, apabila Herlina Butar-Butar tidak dapat membayar pinjaman dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang akan membayar sisanya kepada Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I;

Hal 13 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



- Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Bank CIMB Niaga sebagai Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I, Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Banjarmasin (KPKNL) sebagai Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II, Satimin sebagai Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin sebagai Turut Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi II, sedangkan pemberi gadai yaitu Herlina Butar-Butar serta pemilik Obyek Gadai yaitu Erwin Timbul Adi Chandra (suami dari Herlina Butar-Butar) tidak ikut atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo dalam kualitasnya sebagai Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikualifikasikan sebagai Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;
 - Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I angka 1, eksepsi Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II angka 3 dan Eksepsi Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi angka 2 tentang gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kurangpihak karena tidak melibatkan Isteri Erwin Timbul Adi Chandra yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) ", telah beralasan dan berdasarkan hukum untuk dikabulkan dan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut eksepsi dari Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Konvensi I/Turut Tergugat Rekonvensi II dan Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi serta tanpa mempertimbangkan pula gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
17. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, telah terbukti bahwa Permohonan dan Memori Banding dari Pembading a quo, sudah seharusnya ditolak untuk seluruhnya;

Hal 14 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



3. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan Terbanding tersebut di atas, telah terbukti bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., tertanggal 26 Oktober 2023 a quo, adalah sesat, keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga sudah seharusnya Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding a quo, dinyatakan ditolak untuk seluruhnya oleh Judex Factie Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara banding a quo dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm., tertanggal 26 Oktober 2023 a quo;
4. Bahwa oleh karena Memori Banding Pembanding a quo adalah sesat, keliru dan tidak berdasar sama sekali, maka sudah sangat beralasan secara hukum apabila Terbanding mohon kepada Judex Factie Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara banding a quo untuk menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding III/Turut Tergugat Konvensi III/Turut Tergugat Rekonvensi III:

- 1, Bahwa terhadap pemeriksaan alat bukti (surat) yang telah diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan kemudian diperiksa dan dicocokkan dengan asli dan/atau foto kopinya oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 24 Agustus 2023
2. Bahwa objek perkara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2, terakhir terdaftar atas nama ERWIN TIMBULADI CHANDRA, benar terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;
3. Bahwa terhadap objek perkara a quo terdapat pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana Hak Tanggungan Nomor 3426/2012 dengan nilai Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Peringkat I (Pertama) yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. LINDA KENARI, SH.MH., dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1301/2012 Tanggal 05 Oktober 2012 atas nama Perseroan Terbatas Bank Cimb Niaga Tbk, Berkedudukan di Jakarta;

Hal 15 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



4. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 4 Jawaban ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
5. Bahwa terhadap objek perkara a quo, terdapat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 142/2020 tanggal 01 Desember 2020 dalam rangka Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 26 Oktober 2023, memori banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding dan kontra memori banding dari Para Tergugat/Para Terbanding, Pengadilan Tinggi Banjarmasin tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai :

- a. Gugatan Penggugat kurang pihak;
- b. Gugatan Penggugat salah pihak atau kelebihan pihak;
- c. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur;
- d. Gugatan Penggugat nebis in idem;

Ad 1. Gugatan Penggugat kurang pihak :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan terdapat kesepakatan antara Penggugat sebagai penerima gadai dengan Herlina Butar-Butar sebagai pemberi gadai senilai Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) selama tahun 2015-2016 atas Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No.2227/2017 a.n. Erwin Timbul Adi Chandra (suami dari Herlina Butar-Butar) yang saat ini menjadi obyek jaminan hak tanggungan kepada Tergugat dan setelah pembayaran gadai Penggugat mendiami Obyek Sengketa, apabila Herlina Butar-Butar tidak dapat membayar pinjaman dari Penggugat yang akan membayar sisanya kepada Tergugat,

Hal 16 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Bank CIMB Niaga sebagai Tergugat, Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin (KPKNL) sebagai Turut Tergugat I, Satimin sebagai Turut Tergugat II, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin sebagai Turut Tergugat III, sedangkan pemberi gadai yaitu Herlina Butar-Butar serta pemilik Obyek Gadai yaitu Erwin Timbul Adi Chandra (suami dari Herlina Butar-Butar) tidak ikut atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo dalam kualitasnya sebagai Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) ;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1243 KUHPdata menjadikan setiap orang memiliki hak untuk mengajukan gugatan wanprestasi apabila menjadi pihak yang dirugikan, serta berdasar pada pendapat Ny. Retnowulan Sutantyo, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. juga berpendapat dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek*, Penggugat adalah seseorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara didepan persidangan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Pembanding adalah tentang ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding sehingga Penggugat/Pembanding. mengalami kerugian tidak bisa memiliki tanah dan bangunan rumah yang telah dilakukan lelang oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I., dengan demikian tidak perlu keterlibatan Erwin Timbul Adi Chandra ataupun istrinya yaitu Herlina Butar-Butar sebagai pihak dalam Gugatan a quo, maka eksepsi mengenai gugatan a quo kurang pihak tidak beralasan hukum, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak harus ditolak;

Ad 2. Gugatan Penggugat salah pihak atau kelebihan pihak :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari gugatan Penggugat dengan seksama serta memperhatikan uraian eksepsi dari Tergugat maupun Turut Tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 k/Sip/1971 terdapat abstrak Hukum “hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat;

Hal 17 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Menimbang, bahwa senada dengan abstrak hukum dari yurisprudensi tersebut Ny. Retnowulan Sutantyo, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. juga berpendapat dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek*, Penggugat adalah seseorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara didepan persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas apabila dikaitkan dengan gugatan Penggugat secara keseluruhan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat hanya penggugat sendirilah yang lebih mengetahui siapa pihak yang menurutnya telah menimbulkan kerugian atau mempunyai hubungan hukum dengan akibat-akibat tertentu dengan dirinya, serta untuk mengetahui apakah benar dalil eksepsi Tergugat dan turut Tergugat ia tidak seharusnya digugat oleh karena ada pihak lain yang berhubungan dengan prestasi tersebut yang seharusnya dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Ad 3. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak jelas /Kabur ditentukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadiannya;
- b. Tidak jelas obyek yang disengketakan, tidak menyebut batas ukuran, luas dan atau tidak ditemukan obyek sengketa;
- c. Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum;
- d. Petitum tidak terinci atau hanya kompositur atau *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa dengan pokok gugatan sebagaimana tersebut diatas, maka telah jelas uraian posita dan petitum gugatan Penggugat telah cukup terang dan jelas karena telah dijelaskan jenis gugatan yang diajukan adalah wanprestasi siapa yang menjadi subyek gugatan yaitu Tergugat yang menjanjikan kepada Penggugat menjadi pemenang atas lelang Tanah dan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2 sehingga menjadi pemilik obyek

Hal 18 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



lelang tersebut serta alasan yang menjadi dasar gugatannya dan telah terinci pula apa yang menjadi tuntutan, sehingga tidak beralasan hukum eksepsi mengenai gugatan a quo tidak jelas /kabur, dengan demikian eksepsi mengenai gugatan penggugat/Pembanding tidak jelas/kabur haruslah ditolak pula;

Ad 4. Gugatan Penggugat nebis in idem :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat/Para Terbanding mendalilkan gugatan Penggugat/Pembanding nebis in idem oleh karena telah ada gugatan yang obyek dan subyek yang sama telah diputus dengan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan telah adanya gugatan yang obyek dan subyek yang sama telah diputus dengan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, berarti gugatan tersebut belum memenuhi formalitas gugatan, sehingga pemeriksaan belum menyentuh pokok perkaranya, maka gugatan a quo tidak menjadi nebis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan eksepsi Terbanding dan Turut Terbanding haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam pokok Perkara

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi telah termasuk dan menjadi pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Pembanding adalah tentang ingkar janji yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat sehingga Pembanding/Penggugat mengalami kerugian tidak bisa memiliki tanah dan bangunan rumah yang telah dilakukan lelang oleh Turut Terbanding I atas permintaan Terbanding/Tergugat sebagaimana dijanjikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya Tergugat/Terbanding tidak pernah menjanjikan Penggugat/ Pembanding menjadi pemenang lelang apabila tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2, terakhir terdaftar atas nama ERWIN TIMBUL ADI CHANDRA, yang menjadi obyek lelang dilakukan pelelangan sehingga tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi milik Penggugat/Pembanding;

Hal 19 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2 dan P-3 maupun keterangan saksi Nicolaus Hartono Tanjaya yang diajukan Penggugat/Pembanding ternyata Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan adanya janji dari Tergugat/Terbanding untuk menjadikan Penggugat/ Pembanding sebagai pemenang lelang apabila tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang dilakukan pelelangan sehingga tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi milik Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 sesuai, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 sesuai dengan TT I-1, TT I-11, TT I-12, TT I-13 yang diajukan Tergugat/Terbanding maupun Turut Tergugat I dapat dibuktikan pelelangan tanah dan bangunan rumah tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bahkan sebaliknya apabila Penggugat/Pembanding dapat membuktikan adanya janji dari Tergugat/Terbanding untuk menjadikan Penggugat/ Pembanding sebagai pemenang lelang, apabila tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang dilakukan pelelangan sehingga tanah dan bangunan rumah tersebut menjadi milik Penggugat/Pembanding, maka Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pelelangan menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Pembanding ditolak maka tuntutan yang menyertainya tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak, maka gugatan Penggugat/Pembanding harus ditolak untuk seluruhnya dan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding, oleh karenanya haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dan memutus sendiri dalam tingkat Banding, yang selengkapya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi telah termasuk dan menjadi pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, Penggugat
Hal 20 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



Rekonvensi telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/ Pembanding yang pada pokoknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/ Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2, terakhir terdaftar atas nama ERWIN TIMBUL ADI CHANDRA, yang menjadi obyek lelang yang dimenangkan oleh Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam gugatan konvensi proses pelelangan tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2, terakhir terdaftar atas nama ERWIN TIMBUL ADI CHANDRA telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga hasil lelang sah menurut hukum, dan berdasarkan bukti T-11 sesuai dengan bukti TT I-1 dan bukti TT II-14, TT II-29, TT II-30, TT II-31 dan TT II-32, telah terbukti Penggugat Rekonvensi sebagai pemenang lelang atas tanah dan bangunan rumah tersebut, maka harus dinyatakan sebagai pembeli lelang yang beretiket baik yang berhak sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa tanah dan bangunan rumah tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang terbukti milik dari Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli lelang yang beretiket baik, maka petitum angka 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang menjadi milik Penggugat Rekonvensi, sedang penguasaan atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang terbukti tidak dilandasi oleh suatu hubungan hukum yang menjadi alas haknya, maka penguasaan atas tanah dan bangunan rumah obyek lelang oleh Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah tanpa hak, oleh karenanya adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga harus

Hal 21 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



dihukum untuk menyerahkan tanah dan Bangunan rumah yang menjadi obyek lelang kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan Rekonvensi angka 3 (tiga) dan 7 (tujuh), dapat dikabulkan dengan perubahan ilustrasi kalimat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Rekonvensi angka 4 (empat) tentang sita jaminan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, oleh karena selama proses persidangan belum pernah dilakukan penyitaan jaminan atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek lelang, maka petitum tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 5 (lima) yang menuntut pembayaran ganti rugi materiil dan immaterial, karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat memerinci bentuk dan jumlah kerugian serta tidak dapat mengajukan bukti-bukti yang Akurat dan Riil untuk mendukung tuntutan besarnya kerugian yang dialaminya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan hukum, maka harus ditolak,

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 6 (enam) yang menuntut uang paksa (dwangsom), majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus ditolak, karena eksekusi atas putusan a quo dapat langsung dilakukan apabila pihak Pembanding/Penggugat yang kalah tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian dengan perubahan ilustrasi kalimat dalam amar putusan sebagaimana dipertimbangkan di atas, sedang selebihnya harus ditolak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama gugatan Penggugat/Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima dan dalam putusan tingkat Banding gugatan Penggugat/Pembanding ditolak untuk seluruhnya, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara didalam ke dua tingkat Peradilan;

Mengingat, ketentuan pasal 149 R.Bg, pasal 199 R.Bg. dan pasal 204

Hal 22 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



R.bg dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004, telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, serta pasal-pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan;

MANGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Kuasa Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Bjm;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Tergugat/Terbanding, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, Turut Tergugat II/turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan perbuatan menguasai tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pembanding atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2227/ Kelurahan Tanjung Pagar, terbit tanggal 20 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 06 Januari 2012, No. 00834/Tanjung Pagar/2012, luas 208 M2 kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan Polisi;

Hal 23 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2023, yang terdiri dari UNGGULAHMADI, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, VIKTOR PAKPAHAN, SH.MH,MSi dan KASWANTO,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023, oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi KASWANTO,SH.MH dan CHRISFAJAR SOSIAWAN, SH.,MH, .sebagai Hakim-Hakim anggota dengan dibantu oleh KARTINI, SH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

KASWANTO, SH.MH.

UNGGULAHMADI, SH.MH.

CHRISFAJAR SOSIAWAN, SH.,MH.

Panitera Pengganti

KARTINI, SH.

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusanRp. 10.000,00
2. Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. PemberkasanRp. 130.000,00
- JumlahRp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 24 dari 24 Hal Putusan Nomor 75/PDT/2023/PT BJM