



**PUTUSAN**

**Nomor 49/PDT/2023/PT BJM**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FAHMI SUPIAN SURI**, N.I.K : 6371051006630005, Laki-laki, Lahir di Banjarmasin, 10 Juni 1963, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Sultan Adam Komplek Bumi Graha Lestari No. 18, RT. 014/02, Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

Lawan:

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero).Tbk C.q KANTOR BRI CABANG BANJARMASIN AHMAD YANI**, yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, KM. 3,5, No. 151, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama ADITIYA ARIESTIANTO, S, dkk. Karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Banjarmasin beralamat Jl. A. Yani Banjarmasin berdasarkan Surat Tugas Nomor : B.011-KC-X/ADK/01/2023 tanggal 11 Januari 2023 dan Surat Kuasa Khusus tanggal Nomor : B.0118-KC-X/ADK/01/2023 tanggal 11 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor 28/PDT/2023/PN Bjm tanggal 25 Januari 2023;

**2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA BANJARMASIN**, Beralamat di Jalan Pramuka, No. 07 Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan

*Hal. 1 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama AGUS HARI WIDODO, S.H., M.Hum., dkk Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin beralamat di Jalan Pramuka Nomor 7, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-42/KNL.1203/2023 taanggal 13 Januari 2023 dan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-3/KN.7/2023 tanggal 03 Januari 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 22/PDT/2023/PN BJM tanggal 16 Januari 2023;

**3. BUDI NUGRAHA, N.I.K : 6308030102880001, Laki-Laki, Beralamat di Jalan Jahri Saleh, Komplek Pandan Arum Permai No. 76, RT. 19, RW. 02, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;**

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama NOVI KUSUMA JAYA, S.H., dkk Advokat pada Kantor Hukum ON LAW OFFICE BAJARMASIN beralamat di Jalan Sultan Adam Komplek Citra Malkon Temon Blok B No.06 RT.11 W.01 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 6/PDT/2023/PN BJM tanggal 4 Januari 2023;

**4. KANTOR BADAN PERTANAHAN BANJARMASIN** Jln. Pramuka Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama MASROFAH, S.H., M.H., dkk Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarmasin beralamat di Jalan A. Yani Km.6 (tembus Pramuka) Komp. Tirta Dharma (PDAM), Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat

*Hal. 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor : 68/SKK.63.71/ XII/2022 tanggal 28 Desember 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan Register Nomor : 5/PDT/2023/PN BJM tanggal 3 Januari 2023;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan mempelajari ;

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 22 Agustus 2023 Nomor 49/PDT/2023/PT BJM tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding ;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 22 Agustus 2023 Nomor 49/PDT/2023/PT BJM tentang penunjukan Panitera Pengganti yang membantu untuk menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 22 Agustus 2023 Nomor 49/PDT/2023/ PT BJM tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 5 Juli 2023, Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm serta surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 5 Juli 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADIL I :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp2.327.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Hal. 3 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Juli 2023, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 5 Juli 2023 Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Juli 2023 ;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tanggal 27 Juli 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Juli 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar dan alasan hukum Memori Banding ini adalah :

1. Bahwa **PEMBANDING** tetap pada dalil gugatan sebagaimana yang terurai dalam Surat Gugatan yang diajukan pada Pengadilan Negeri Banjarmasin tertanggal 19 Desember 2022 dan Revisi tanggal 15 Februari 2023, selanjutnya **PEMBANDING** pada prinsip menolak dengan tegas dan membantah seluruh dalil yang disampaikan dalam persidangan oleh **TERBANDING I, TERBANDING II, TERBANDING III, dan TURUT TERBANDING kecuali** apa yang secara tegas diakui Kebenarannya oleh **PEMBANDING** berdasarkan fakta persidangan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm.
2. Bahwa didalam Persidangan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm, **TERBANDING I** mewakili menunjuk kuasa atas Nama : ARDI KURNIADI

*Hal. 4 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



GUNAWAN, Staf Karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, dimana pada saat diserahkan oleh **TERBANDING I** kepada Ketua Majelis Hakim dan diperlihatkan dengan **PEMBANDING** dalam Persidangan terdaftar dalam Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm.

3. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 di dalam Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PNBjm, **TERBANDING I** menunjuk Kuasa atas Nama : ARDI KURNIADI GUNAWAN, Staf Karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin, mewakili Kuasa yang ditunjuk **TERBANDING I** diberikan/atau dibuat oleh Pimpinan Cabang Ahmad Yani KM. 3,5 No.151 Banjarmasin yang mana berdasarkan Ketentuan Pasal 103 Undang-Undang Perseroan Terbatas yang menyatakan "Direksi dapat memberi Kuasa tertulis kepada 1(satu) orang Karyawan Perseroan atau lebih dan/atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Kuasa, berdasarkan Pasal 103 Undang-Undang Perseroan Terbatas yang berhak memberikan Kuasa tertentu untuk melakukan perbuatan hukum adalah Direksi".
4. Bahwa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk didalam suatu Perseroan Terbatas yang bertanggungjawab penuh mewakili Perseroan Direksi baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai Anggaran Dasar. Sehingga berdasarkan Pasal 103 Undang-Undang Perseroan Terbatas Surat Kuasa yang diberikan kepada ARDI KURNIADI GUNAWAN merupakan Surat Kuasa yang dibuat Pimpinan Cabang Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING bertindak atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk sehingga ARDI KURNIADI GUNAWAN tidak memiliki kapasitas dan tidak berwenang untuk mengajukan surat-surat atau Surat Alat Bukti hal lainnya.
5. Bahwa Surat Kuasa berdasarkan Hukum Acara Persidangan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm dan Surat Kuasa Penunjukan Penjual

Hal. 5 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1652/KC.X/ADK/5/2022 Tanggal 18 Mei 2022 yang diberikan dan/atau dibuat oleh Pimpinan Cabang Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Tentang Lelang Nomor: 385/58/2022 Tanggal 14 Juli 2022 adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

6. Bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dan Turut Terbanding tidak mengirimkan Alat Bukti yang dilampirkan di dalam E-Court maupun di *upload* kepada Pembanding (**Bukti Tangkap Layar E-Court**);
7. Bahwa Pembanding Menolak isi Putusan Perkara Nomor 138/Pdt/G/2022/PN Bjm pada Halaman 60 Paragraf 4 mengenai pertimbangan fakta-fakta Hukum Angka 2 yang menyatakan "atas perjanjian persetujuan membuka kredit tersebut sebagai objek jaminannya adalah berupa tanah dan bangunan seluas 340 ( tiga ratus empat puluh ) meter persegi yang terletak di Jalan Sultan Adam GG. Rahmi, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama Erma Macrowiyah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 3609, N.I.B : 17.01.04.08 02516, tanggal 01 Juli 2011" dan pada Halaman 66 Paragraf 2 yang menyatakan "..... siap untuk dieksekusi oleh Tergugat I seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai peraturan Acara Perdata dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 01220/2016 tanggal 13 Juni 2016 (bukti T.II-8 = Bukti T.I-14) atas objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan seluas 340 ( tiga ratus empat puluh ) Meter Persegi yang terletak di Jalan Sultan Adam GG. Rahmi, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, atas nama Erma Macrowiyah", yang mana luasan yang terdapat dalam Pertimbangan Majelis Hakim keliru yang pada Faktanya luasan tanah hanya 230 ( dua ratus tiga puluh ) Meter Persegi

Hal. 6 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Putusan Hakim tersebut Patut dibatalkan mengingat Hakim salah dalam menetapkan Objek (*Error In Objecta*);

8. Bahwa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq Kantor BRI Cabang Banjarmasin Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin diwakili Kuasanya Bernama ADITIYA ARIESTIANTO S, Karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk dalam Putusan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm tidak diketahui dan/atau tidak hadir dalam persidangan sebagaimana tidak menyerahkan Surat Kuasa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk kepada Ketua Majelis Hakim didalam persidangan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm bahwa **PEMBANDING** menolak Surat Kuasa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq Kantor BRI Cabang Banjarmasin Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin.
9. Bahwa PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq Kantor BRI Cabang Banjarmasin Ahmad Yani , alamat di Jalan Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama : ADITIYA ARIESTIANTO S, Karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq Kantor Cabang Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin berdasarkan Surat Tugas Nomor : B.011-KC-X/ADK/01/2023 Tanggal 11 Januari 2023 dan Surat Kuasa Khusus Tanggal Nomor : B.0118-KC-X/ADK/01/2023 Tanggal 11 Januari 2023 dalam fakta persidangan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm TIDAK HADIR DAN TIDAK MENYERAHKAN Surat Kuasa kepada Ketua Majelis Hakim dalam persidangan sampai Putusan Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm.
10. Bahwa **PEMBANDING** KEBERATAN dan/atau MENOLAK dengan Tegas adanya Surat Kuasa yang diwakili Bernama : ADITIYA ARIESTIANTO S, Karyawan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cq Kantor Cabang Ahmad Yani KM.3,5 No.151 Banjarmasin didalam pepatah Arab ber-**AKHLAK** tidak ku pandang seseorang apabila tidak tahu PERKATAAN dan PERBUATAN dalam HUKUM KAJIDAH Masyarakat dalam pokok Perkara Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm.

Hal. 7 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/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)



11. Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dalam menyatakan wanprestasi, **PEMBANDING** masih mempunyai itikad baik mengajukan surat permohonan pelunasan sebagaimana bukti (vide 6,7,8,9), Namun hal tersebut tidak pernah mendapat konfirmasi atau respon dari **TERBANDING I** setelah adanya pertemuan dengan Pimpinan Cabang Pembantu Palapan sehingga lelang yang diajukan **TERBANDING** merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Berdasarkan uraian serta dalil sebagaimana termuat di dalam memori banding ini, Pembanding/Penggugat dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN BJM.

MENGADILI SENDIRI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Terbanding I yang melakukan lelang melalui Tergugat II dan disambut oleh Tergugat III tanpa sepengetahuan dan Pemberitahuan kepada Penggugat selaku pemilik asset adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Hal. 8 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Lelang atas Objek Jaminan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan Sertifika Hak Milik (SHM) No. 3609, N.I.B : 17.01.04.08 02516, tanggal 19 Juli 2011, dengan luas 230 ( dua ratus tiga puluh ) Meter, yang terletak di Jalan Sultan Adam Gg. Rahmi, Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan yang terakhir terdaftar atas nama Budi Nugraha, H.;

3. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tunduk dan taat pada isi Putusan ini;
4. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Kasasi atau Verzet dari Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*).

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca relaas pemberitahuan memori banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2023, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Juli 2023, kepada Kuasa Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 31 Juli 2023, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Juli 2023 ;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Turut Terbanding semula Kuasa Turut Tergugat tanggal 3 Agustus 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 3 Agustus 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. dengan objek perkara dalam Gugatan a *quo* terkait dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3609/Kelurahan Surgi Mufti, terbit tanggal 19 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 30 Juni 2011, No. 01015/Surgi Mufti/ Bahwa Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat tetap berkeyakinan gugatan Pembanding dahulu Penggugat *Diskualifikasi in Person*,

Hal. 9 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



sehubungan 2011, luas 230 ( dua ratus tiga puluh ) Meter persegi, dengan pemegang hak pertama kali atas nama Erma Machrowiyah yang merupakan istri Penggugat. Dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menerangkan apakah Penggugat bertindak sebagai kuasa dari Erma Machrowiyah sehubungan dengan Penggugat tidak menyebutkan perihal **kuasa insidentil** sebagai dasar Penggugat untuk mewakili Erma Machrowiyah dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa pemohon Pemberi Hak Tanggungan atas objek berupa sebidang hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3609/Kelurahan Surgi Mufti, terbit tanggal 19 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 30 Juni 2011, No. 01015/Surgi Mufti/2011, luas 230 ( dua ratus tiga puluh ) Meter persegi sebagaimana dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 116/2016 tanggal 19 Mei 2016 adalah Erma Machrowiyah. Sehingga sudah sepatutnya yang mempunyai hubungan hukum terhadap proses pemberian hak tanggungan dan segala akibatnya atas pemberian hak tanggungan itu adalah Erma Machrowiyah, bukan Penggugat;
3. Bahwa terhadap objek perkara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3609/Kelurahan Surgi Mufti, terbit tanggal 19 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 30 Juni 2011, No. 01015/Surgi Mufti/2011, luas 230( dua ratus tiga puluh ) Meter persegi, terakhir terdaftar atas nama BUDI NUGRAHA, H., benar terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (*vide* bukti Turut Tergugat TT.1 dan TT.2);
4. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, terjadinya peralihan hak kepada Terbanding III dahulu Tergugat III berdasarkan Kutipan Risalah LELANG Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin Nomor: 380/58/2022 tanggal: 24 Agustus 2022;
5. Bahwa Peralihan Hak karena Lelang terhadap objek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam angka 4 (empat) telah sesuai dengan prosedur yang termuat dalam ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

*Hal. 10 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Tinggi agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang disampaikan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Membaca relaas pemberitahuan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa kontra memori banding Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Turut Tergugat telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2023, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2023, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2023, kepada Kuasa Hukum Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 4 Agustus 2023 ;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding III semula Kuasa Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 8 Agustus 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding III semula Tergugat III menyatakan tetap pada dalil-dalil yang disampaikan pada Jawaban, Duplik, serta Kesimpulan dalam pemeriksaan perkara a quo di tingkat pertama.
2. Bahwa pada prinsipnya Terbanding III semula Tergugat III setuju, tidak keberatan serta membenarkan Putusan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama melalui Putusan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN.BJM pada tanggal 21 Juni 2023
3. Bahwa dalam dalil Memori Banding angka 6 Pembanding semula Penggugat menyatakan pada pokoknya Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dan Turut Terbanding tidak mengirimkan Alat Bukti yang dilampirkan di dalam E-Court maupun di upload kepada Pembanding.

*Hal. 11 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



Bahwa dalil Pembanding semula Penggugat yang menyatakan Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dan Turut Terbanding tidak mengirimkan Alat Bukti kepada Pembanding adalah keliru dan mengada-ada.

Bahwa sebagaimana arahan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama seluruh Pihak diwajibkan untuk mengunggah alat bukti tertulis ke sistem E-Court melalui akun masing-masing pihak. Kemudian untuk proses pemeriksaan perbandingan antara alat bukti tertulis asli dan pembandingnya telah diperiksa langsung di muka persidangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Bahwa baik Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, maupun Turut Terbanding telah mengajukan alat bukti masing-masing baik secara elektronik melalui sistem E-Court maupun secara langsung untuk diperiksa Majelis Hakim Tingkat Pertama. Justru Pembanding semula Penggugat lah yang tidak mengajukan alat bukti satupun untuk dikemukakannya sebagai sandaran atas dalil-dalil gugatannya.

Bahwa apabila Pembanding semula Penggugat kurang puas memeriksa seluruh alat bukti tertulis secara langsung di muka persidangan, Pembanding semula Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Inzage.

4. Bahwa Terbanding III semula Tergugat III menolak seluruh dalil dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, karena materi memori banding tersebut secara umum tidak menguraikan serta menanggapi secara spesifik pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang secara materiil dirasakan Pembanding semula Penggugat tidak memberikan kepuasan.

Berdasarkan seluruh uraian serta alasan-alasan hukum yang telah Para Pembanding semula Para Tergugat II Intervensi 1 kemukakan di atas, maka mohon Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

Hal. 12 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



PETITUM

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, demi tercapainya keadilan berdasarkan asas kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Membaca relaas pemberitahuan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa kontra memori banding Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Kuasa Hukum Turut Tergugat telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2023 ;

Membaca relaas pemberitahuan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa kontra memori banding Kuasa Terbanding III semula Kuasa Tergugat III tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2023,

*Hal. 13 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



Kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2023 ;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 9 Agustus 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 9 Agustus 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat yang termuat dalam Memori Bandingnya sangat tidak beralasan menurut hukum dan tidak adanya bantahan terhadap pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama secara terperinci, karena Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah cermat, teliti, seksama dan menurut hukum memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya serta keberatan-keberatan yang disampaikan hanya merupakan pengulangan dari dalil yang telah dipertimbangkan dengan tepat oleh *Judex Factie* tingkat pertama.
2. Bahwa telah tepat dan benar pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama dalam hal pokok perkara pada halaman 68 untuk seluruhnya yang menyatakan bahwa:

*...Menimbang, bahwa oleh karena petitum Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan hukum dan ditolak, sementara petitum tersebut merupakan sandaran bagi petitum lainnya sehingga dengan ditolaknya petitum tersebut maka petitum-petitum lainnya juga harus dinyatakan ditolak;*

*...Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan fakta persidangan sebagaimana diuraikan di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga seluruh dalil-dalil gugatannya tidak beralasan hukum, karenanya seluruh petitum gugatan Penggugat dari angka 1 sampai angka 7 dinyatakan ditolak;*

*...Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara;*

*Hal. 14 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



3. Bahwa Terbanding II/Tergugat II dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan *a quo* karena menurut Terbanding II/Tergugat II apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya, karena keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sangat tidak beralasan menurut hukum dan Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah cermat, teliti, dan benar.
4. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas inti keberatan-keberatan yang didalilkan Pembanding/Penggugat yang termuat dalam Memori Bandingnya terhadap Terbanding II/Tergugat II terkait dengan penghentian/penangguhan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan rumah milik para penggugat. Dalil Pembanding/Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta cenderung menggiring pemikiran Majelis Hakim perkara *a quo* kepada hal-hal yang tidak benar.
5. Bahwa perlu Terbanding II/Tergugat II sampaikan, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni:

Pasal 25

*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*

6. Bahwa telah diakui Penggugat pada gugatannya yang pada intinya Para Penggugat telah melakukan Perjanjian Kredit Nomor 02 tanggal 04 April 2016 dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cq Kantor Cabang Banjarmasin Ahmad Yani (dhi. Terbanding I/Tergugat I), dengan barang jaminan SHM Nomor 3609 yang terletak di Jl. Sultan Adam Gg. Rahmi Kel. Surgi Mufti Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, atas nama Erma Machrowiyah (Pembanding/Penggugat).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil tersebut, terlihat jelas Pembanding/Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a*

*Hal. 15 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



*quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Pembanding/Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

8. Bahwa hal ini selain diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga dicantumkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Para Pihak. Dengan demikian, dalil Pembanding/Penggugat justru semakin menunjukkan bahwa Pembanding/Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk menggagalkan lelang dan mencari keuntungan sepihak, karena pelelangan yang akan dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II sesuai ketentuan yang berlaku dan juga telah menerapkan Asas Transparansi, Asas Akuntabel, dan Asas Keadilan.
9. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, permohonan lelang yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I telah sesuai dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, agar memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
10. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 14 Juli 2022 oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (dhi. Terbanding II/Tergugat II) sesuai Surat Tugas Kepala KPKNL Banjarmasin Nomor ST-291/KNL.1203/2022 tanggal 09 Juni 2022 dengan dihadiri para saksi yang dilaksanakan di Kantor Terbanding II/Tergugat II. Dalam pelaksanaannya, lelang ini telah laku terjual.
11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

*Hal. 16 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
12. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
  - c. Melanggar kaidah tata susila;
  - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
13. Bahwa uraian-uraian keberatan yang disampaikan Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya merupakan uraian yang benar-benar mencerminkan kekurangpahaman dan/atau ketidakcakapan Pembanding /Penggugat untuk membaca dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pelaksanaan lelang.
14. Bahwa terbukti secara hukum, tindakan Terbanding II/Tergugat II yang akan melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dimaksud, bukan merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
15. Bahwa oleh karenanya, Terbanding II/Tergugat II sangat mendukung dan menerima pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya yang tidak merugikan Terbanding II/Tergugat II, dan menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat karena tidak sesuai dengan alat bukti yang ada, sehingga Terbanding II/Tergugat II menganggap pertimbangan putusan Majelis Hakim adalah telah diputus dengan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan patut untuk dikuatkan.
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum untuk meminta Majelis Hakim perkara *a quo*

*Hal. 17 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



menyatakan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding II/Tergugat II, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili perkara *a quo* dalam putusan perkara *a quo* sudah benar dan berdasar hukum.

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding II/Tergugat II dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding (semula Penggugat);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 05 Juli 2023.

Membaca relaas pemberitahuan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita yang menyatakan bahwa kontra memori banding Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Kuasa Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 14 Agustus 2023, kepada Turut Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2023 ;

Membaca, relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm. telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ini kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Juli 2023, kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Kuasa Terbanding III semula Kuasa Tergugat III pada tanggal 20 Juli 2023, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 Juli 2023 agar dapat membaca serta

*Hal. 18 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banjarmasin;

#### **TENTANG HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, maka secara formil permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan saksama keseluruhan berkas perkara, berupa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm, tanggal 5 Juli 2023, bukti bukti surat dari para pihak dan surat lainnya yang terlampir dan berhubungan dengan perkara ini, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan bukan merupakan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili, maka Eksepsi tersebut diputus bersama sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi eksepsi tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangan pertimbangan tersebut benar oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mempertimbangkan terhadap Eksepsi eksepsi tersebut ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi dalil gugatan Pembanding semula Penggugat adalah Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ,

*Hal. 19 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



oleh karena Terbanding I semula Tergugat I tidak memberikan informasi yang jelas dan transparan selaku Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Pemanding semula Penggugat dan pada tanggal 14 Juli 2022 tanpa sepengetahuan Pemanding semula Penggugat dengan bantuan Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan lelang atas asset milik Pemanding semula Penggugat atas sebidang tanah SHM Nomor 3609 yang terletak di Kelurahan Surgi Mufti Banjarmasin luas 230 ( dua ratus tiga puluh ) meter persegi atas nama Erma Machrowiyah dimana Terbanding II semula Tergugat II telah melakukan pelelangan dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan sehingga lelang tidak sah dan Terbanding III semula Tergugat III sebagai pemenang lelang juga tidak sah dan balik nama sertifikat yang dilakukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat atas nama Terbanding III semula Tergugat III tidak sah;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat bukti bertanda TI.2 Akta Notaris Nomor 87 tanggal 26 Maret 2015 berupa akta persetujuan membuka kredit dibuat oleh Notaris Muhammad Akhwan , SH, yang berisi pada tanggal 26 Maret 2015 telah ditandatangani persetujuan kredit antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I sebesar Rp300.000,00 ) tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak penandatanganan kredit, jangka waktu pengembalian berakhir 26 Maret 2016, dengan agunan SHM Nomor 1958 atas tanah seluas 347 ( tiga ratus empat puluh tujuh ) meter persegi atas nama Erma Machrowiyah ( istri Pemanding semula Penggugat );

Menimbang, bahwa sebagaimana Surat bukti bertanda TI.3, Akta Notaris Nomor 2 tanggal 4 April 2016 berupa Akta Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh Notaris Gusti Puspa Kartasari, SH Mkn yang berisi pada tanggal 4 April 2016 telah ditandatangani perjanjian kredit antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,00 ( tiga ratus juta rupiah ) dengan jangka waktu 60 ( enam puluh ) bulan dihitung mulai tanggal 4 April 2016 hingga jangka waktu pengembalian berakhir 4 April 2021 dengan agunan berupa SHM Nomor 1958

*Hal. 20 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



terletak di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin luas 347 ( tiga ratus empat puluh tujuh ) meter persegi atas nama Erma Machrowiyah dan SHM Nomor 3609 terletak di Kelurahan Surgi Mufti Banjarmasin seluas 230 ( dua ratus tiga puluh ) meter persegi atas nama Erma Muchrowiyah ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah tanah yang dijadikan tanggungan hutang Pembanding semula Penggugat pada Terbanding I semula Tergugat I telah dibuat akta pemberian hak tanggungan sebagaimana bukti bertanda TI.10, TI.11, TI.12;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat bukti bertanda TI.13 dan TI.14, TI.15, TI.16, terhadap tanah tanah yang dijadikan agunan tersebut dan telah dibebani hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan peringkat I dan Peringkat II Terbanding I semula Tergugat I ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat bertanda TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.6 dan TI.7, terhadap hutang pembanding semula Penggugat sampai dengan jangka waktu yang ditentukan berakhir, Pembanding semula Penggugat tidak melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat bertanda P5, P8 dan P10, berupa surat permohonan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk permohonan pelunasan, akan tetapi karena tidak sesuai dengan jumlah hutang Pembanding semula Penggugat permohonan tersebut ditolak ( bukti surat bertanda P.6 );

Menimbang, bahwa sebagaimana surat bukti bertanda TI.17, TI.18 dan TI.19 ( sesuai dengan surat bukti bertanda P5 ), Terbanding I semula Tergugat I mengirim surat peringatan I, II dan III, dimana di dalam surat peringatan III, disebutkan agar Pembanding semula Penggugat untuk melunasi hutangnya maksimum tanggal 13 Nopember 2021, apabila tidak dilunasi, obyek hak tanggungan akan dilelang ;

Menimbang, bahwa perjanjian sebagaimana surat bukti bertanda TI.1 sampai dengan TI.7 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya perjanjian

*Hal. 21 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Pdt dan sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUH Pdt, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan , Pembanding semula Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding I semula Tergugat I mengirim Surat Peringatan sebanyak 3 ( tiga ) kali sebagaimana surat bukti bertanda TI.17, TI.18 , TI.19 ( sama dengan bukti surat bertanda P.3 );

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak melakukan pemenuhan pembayaran hingga waktu yang ditentukan berakhir, Pembanding semula Penggugat telah melakukan Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat melakukan Wanprestasi dan terhadap tanah sebagai jaminan hutang Pembanding semula Penggugat telah terbebani hak tanggungan dan Kantor Pertanahan telah menerbitkan sertifikat hak tanggungan , sebagaimana ketentuan pasal 6 Jo pasal 20 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996, Terbanding I semula Tergugat I mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Menimbang, bahwa kemudian Terbanding I semula Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang atas tanah tanah yang dijadikan agunan kepada Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana surat bukti bertanda TII.2;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat bukti bertanda P7, TI.22, TII.14, Terbanding I semula Tergugat I mengirim surat kepada Pembanding semula Penggugat adanya proses lelang

Menimbang, bahwa setelah semua tahap dan persyaratan lelang dipenuhi sebagaimana surat bukti bertanda TII.1 sampai dengan TII.16, Terbanding II semula Tergugat II melaksanakan lelang terhadap obyek tanggungan hutang Pembanding semula Penggugat berupa sebidang tanah hak milik Nomor 3609 seluas 230 ( dua ratus tiga puluh ) meter persegi yang

*Hal. 22 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin atas nama Erma Machrowiyah ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III setelah memenuhi semua persyaratan lelang sebagaimana surat bukti bertanda TIII. 1 sampai dengan TIII. 7, dinyatakan sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan balik nama kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat , sebagaimana surat bukti TT.1 sampai dengan TT.4, tanah Hak Milik seluas 230 ( dua ratus tiga puluh) meter persegi Nomor 3609 terletak di Kelurahan Surgi Mufti Kota Banjarmasin dibalik nama atas nama Budi Nugraha, H ( Terbanding III semula Tergugat III );

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama benar dan berdasarkan hukum ;

Menimbang, bahwa di dalam Memori Bandingnya , Pembanding semula Penggugat berkeberatan terhadap kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I yang bernama Ardi Kurniadi Gunawan karyawan PT Bank BRI, surat kuasa yang dibuat oleh Pimpinan Cabang BRI Ahmad Yani Banjarmasin kepada Ardi Kurniadi Gunawan tidak sah , penerima kuasa bernama Aditya Ariestianto S, Karyawan BRI tidak pernah hadir di persidangan dan tidak menyerahkan surat kuasa di persidangan sampai dengan putusan ;

Menimbang, terhadap keberatan ini, dipertimbangkan sebagaimana ketentuan pasal 103 Undang Undang Perseroan Terbatas dan pasal 1795 Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata , Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Pemberi Kuasa kepada penerima kuasa bernama Ardi Kurniadi

*Hal. 23 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/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)



Gunawan dan kawan kawan adalah sah dan sebagaimana Berita Acara Persidangan, kuasa hukum yang ditunjuk oleh Terbanding I semula Tergugat I telah menyerahkan surat kuasa di persidangan dan sebagaimana Berita Acara Persidangan, kuasa hukum selalu hadir di persidangan hingga putusan;

Menimbang, bahwa sedangkan keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I bernama Aditiya Ariestianto S, dipertimbangkan sebagaimana Surat Kuasa Khusus No B.0118-KC-X/ADK/01/2023 Tanggal 11 Januari 2023 kuasa khusus diberikan kepada 12 ( dua belas ) orang karyawan BRI antara lain Aditiya Ariestianto S, Ardy Kurniadi Gunawan baik bersama sama maupun sendiri sendiri untuk mewakili Pemberi Kuasa sebagai Tergugat I dalam perkara gugatan Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm, sebagai kuasa hukum tidak harus semua personil yang ditunjuk dalam Surat Kuasa hadir di persidangan , cukup diwakili salah satu personil yang ada di dalam Surat Kuasa tersebut dan sebagaimana Berita Acara Persidangan kuasa hukum yang hadir Ardy Kurniadi Gunawan;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, terhadap keberatan Pembanding di dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena adanya luas yang berbeda terhadap tanah yang dijadikan agunan kredit SHM Nomor 3609 , pada putusan halaman 66 menyebutkan luas tanah yang dijadikan agunan 340 ( tiga ratus empat puluh ) meter persegi, faktanya tanah tersebut luas 230 ( dua ratus tiga puluh ) meter persegi ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan ini dipertimbangkan di dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 66, ditunjuk bukti bertanda TII.3, TII.9 = TI.12, TII.8 = TI.14;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda TII.9 = TI.12 adalah akta pemberian hak tanggungan nomor 116/2016 tanggal 19 Mei 2016 terhadap tanah yang dijadikan agunan SHM Nomor 3609 yang terletak di Kelurahan Surgi Mufti, bukti surat bertanda TII.8 = TI.14 adalah sertifikat hak tanggungan tanggal 13 Juni 2016 terhadap SHM Nomor 3609, sebagaimana bukti surat

*Hal. 24 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda T1.9, SHM Nomor 3609 luas tanah tersebut 230 ( dua ratus tiga puluh) meter persegi yang terletak di Kelurahan Surgi Mufti Banjarmasin atas nama Erma Machrowiyah;

Menimbang bahwa walaupun ada perbedaan penulisan mengenai luas tanah, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menyebabkan batalnya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi hanyalah merupakan kesalahan dalam penulisan saja, obyek hak tanggungan yang telah dilakukan pelelangan adalah tanah SHM Nomor 3609 terletak di Kelurahan Surgi Mufti dengan luas 230 ( tiga ratus tiga puluh) meter persegi atas nama Erma Machrowiyah ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut diatas terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama benar dan berdasarkan hukum dan karena Memori Banding Pembanding semula Penggugat ditolak, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan setuju dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih untuk mempertimbangkan dalam putusan yang dimintakan banding dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm, tanggal 5 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam peradilan tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua kalinya dengan Undang-Undang

*Hal. 25 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 49 Tahun 2009, Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wesen In De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor 227/1927( R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura), Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2022 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara ini ;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 138/Pdt.G/2022/PN Bjm. tanggal 5 Juli 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding 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 musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Senin tanggal 4 September 2023 oleh kami Dwi Prapti Maryudiati S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, M.Saptono, S.H.,M.H. dan Ari Jiwantara, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 49/PDT/2023/PT BJM tanggal 22 Agustus 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 13 September 2023 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta Ripaddin Akhmad, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

M.Saptono, S.H.,M.H.

Dwi Prapti Maryudiati S.H.

Hal. 26 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/PDT/2023/PT BJM



Ari Jiwantara, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Ripaddin Akhmad, S.H.

Rincian biaya perkara :

- Redaksi Rp. 10.000,00
- Meterai Rp. 10.000,00
- Biaya proses Rp. 130.000,00
- Jumlah Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 27 dari 25 hal. Putusan Nomor 49/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)