



PUTUSAN

Nomor 64 /PDT/2024/PT BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

HJ. DJAKIAH Binti ABDUL RASYID (Alm), bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 1 A, RT. 20/001, Kelurahan Pasar lama, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, Email: djakiahhajjah@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joy Morris Siagian, S.H., MM., MH., CIL., dan kawan-kawan yang kesemuanya adalah Para Advokat dari Kantor FIRMA HUKUM ASHER (ASHER LAW FIRM), beralamat di Jalan Jafri Zam-Zam, Komp. Grawiratama I, RT. 39 No. 16A, Kel. Belitung Selatan, Kec. Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, Email: asher.lawfirm01@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula **Penggugat**;

Lawan:

- 1. KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SATRIA SETIAWAN DAN REKAN (KJPP SISCO) BANJARMASIN**, beralamat di Jalan Simpang Gusti Raya No. 77, Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Pdt.I.C.1 Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm Selatan, dalam hal ini dihadiri oleh Zainal Aqli, ST, MAPPI (Cert.) dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Maret 2024 dan Surat Tugas tanggal 7 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula **Tergugat I**;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KANTOR WILAYAH KOTA BANJARMASIN PROVINSI KALIMANTAN**

Halaman 1 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



SELATAN, beralamat di Jalan Pramuka No.7, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Hari Widodo, S.H., M.Hum., dan kawankawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-2/MK.6/WKN.12/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 6 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula sebagai **Tergugat II**;

3. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANJARMASIN, beralamat di Jalan Pramuka, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masrofah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 14/SKK.63.71/II/2024 tanggal 21 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 26 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 64/PDT/2024/PT BJM tanggal 22 Agustus 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 64/PDT/2024/PT BJM tanggal 22 Agustus 2024 tentang hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 Juli 2024 tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang bahwa menerima dan mengutip keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Halaman 2 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp264.400,00 (dua ratus enam puluh empat ribu empat ratus rupiah);

Telah membaca;

1. Akta pernyataan permohonan banding tertanggal 30 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21 /Pdt.G/2024/PN Bjm tertanggal 17 Juli 2024;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 17 Juli 2024 Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm dengan suratnya tertanggal 30 Juli 2024 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa pernyataan permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 30 Juli 2024;
3. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa Memori banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 7 Agustus 2024 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kepada kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 7 Agustus 2024.
4. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang

Halaman 3 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



menerangkan bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin masing-masing tanggal 14 Agustus 2024 dan seluruh Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 14 Agustus 2024.

5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 21/Pdt. G/2024/PN.Bjm yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat, kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kuasa Terbanding II semula Tergugat II dan kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut masing-masing pada 15 Agustus 2024 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 Juli 2024 tersebut telah diajukan pada tanggal 30 Juli 2024 , sehingga masih dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Bandingnya dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

A. KEBERATAN-KEBERATAN PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANJARMASIN NOMOR 21/PDT.G/2024/PN.BJM TERTANGGAL 17 JULY 2024;

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 957 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 281 K/Sip/1973 tanggal 2 Desember 1975 yang pada pokoknya menentukan bahwa dalam memeriksa perkara perdai.a yang dimohonkan banding maka, Judex Factie 3ancing harus memeriksa ulang secara keseluruhan baik

Halaman 4 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap fakta, bukti maupun pertimbangan hukum dari putusan Judex Factie Tingkat Pertama, sehingga terhadap Jurisprudensi a quo Pembanding menyampaikan dalil-dalil memori bandingnya sebagai berikut:

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN
FAKTA- FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DI DEPAN PERSIDANGAN;

Adapun fakta-fakta hukum yang terungkap di depan persidangan yang tidak di pertimbangkan Judex Factie Tingkat Pertama adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat menyampaikan keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Judex Factie Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 21/Pdt.G/2024/PN.Bjm, tanggal 17 Juli 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.264.400,- (Dua Ratus Enam Puluh Empat Ratus Rupiah);
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama yang di jadikan dasar dalam amar putusan a quo tidak memperhatikan tiga hal yang sangat esensial, yaitu keadilan {gerechtigheit}, kepastian (rechtsecherheit) dan kemanfaatan (zwaach/natigheid) , karena Judex factie Tingkat pertama hanya mempertimbangkan beberapa hal yang tidak bersifat esensial dan mengabaikan seluruh unsur peristiwa hukum dalam fundamentum petendi dan pembuktian yang telah di ajukan oleh Pembanding semula Penggugat di depan persidangan;
3. Bahwa pada prinsipnya dalil-dalil gugatan yang disampaikan 'oleh Pembanding semula Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perbuatan yang di lakukan oleh Terbanding I semula Tergugat T

Halaman 5 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/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)



dalam melakukan perhitungan objek lelang yang tidak dilakukan secara komprehensif dengan melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dan Standart Penilaian Indonesia (SPI) dan perbuatan Terbanding II semula Tergugat II yang tidak melakukan verifikasi terhadap objek yang akan dilakukan pelelangan secara komprehensif dengan melakukan pemeriksaan terhadap surat-surat, batas-batas dan materi sengketa dalam lelang eksekusi;

4. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 2.0

"Aset dan Property" khususnya angka 2.1 menyatakan sebagai berikut:

"Pemahaman aset secara luas mencakup sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya ekonomi. Dari perspektif keuangan dan akuntansi aset adalah sumberdaya ekonomi yang dimiliki dan/ atau dikuasai oleh suatu perseorangan/ entitas atau pemerintah dan dari mana manfaat ekonomi di masa depan diharapkan dapat diperoleh, serta dapat diukur dalam satuan yang dengan kata lain terminology asset mewakili hubungan kepemilikan atau penguasaan yang dapat di konversikan dalam bentuk moneter, termasuk uang kas. Aset terdiri dari aset berwujud dan aset tidak berwujud";

5. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 2.0

"Aset dan Property" khususnya angka 2.3 menyatakan sebagai berikut:

"Dalam konsep real property, untuk membedakan antara real estat merupakan entitas fisik berupa tanah dan pengembangan di atasnya, dengan kepemilikannya yang merupakan konsep hukum, kepemilikan dari suatu real estat disebut real property.

Pengertian real property merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu, semua kepentingan (interest, dan manfaat (benefit) yang berkaitan dengan kepemilikan real estat. Hak real property biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lain) yang terpisah dari fisik real estat. Oleh karena itu, real property adalah suatu konsep nonfisik (atau konsep hukum).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Real estate dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Real estate adalah benda fisik berwujud yang dapat di lihat dan di sentuh, bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, diatas atau dibawah tanah.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya mengatur tidak hanya hak-hak atas tanah saja, tetapi hak-hak atas tanah dan segala sesuatu yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut."

6. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 2.0

"Aset dan Property" khususnya angka 2.5 menyatakan sebagai berikut:

"Penilaian tanah dengan asumsi tanah tersebut kosong, atau tanah dengan bangunan dan/atau pengembangan lainnya yang menyatu dengan tanah, berikut sarana pelengkap yang terdapat diatasnya (prasarana lingkungan, fasilitas social, dan utilitas umum) merupakan konsep ekonomi. Oleh karena itu baik tanah kosong maupun tanah yang sudah di kembangkan dalam keadaan demikian disebut sebagai real estate. Nilai ekonomi akan tercipta berdasarkan kegunaan real estat, atau berdasarkan kapasitas untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan Masyarakat. Hal-hal yang berkaitan adalah keunikannya secara umum, ketahanan (durability), Lokasi, pasokan (supply) yang relative terbatas, dan kegunaan spesifik dari bidang tanah yang bersangkutan. Nilai dalam konteks ekonomi diukur dalam terminologi moneter, dan ditentukan oleh kemauan dan kemampuan individu dan organisasi untuk menerjemahkan kegunaan real estat dalam terminology moneter."

7. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 2.0

"Aset dan Property" khususnya angka 2.7 menyatakan sebagai berikut:

"Kepemilikan lainnya dari suatu kepentingan selain real estat (realty) disebut sebagai personal property dengan benda fisiknya yang di sebut personality (personality).

Personal property meliputi kepemilikan pada benda berwujud atau tidak berwujud yang bukan merupakan real estat. Benda-benda ini tidak secara

Halaman 7 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/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)



permanen menjadi satu kesatuan dengan real estat dan secara umum memiliki sifat dapat di pindahkan. Bentuk fisik dari personal property disebut personality."

8. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPU?) angka 2.0 "Aset dan Property" khususnya angka 2.10 menyatakan sebagai berikut:

"Dengan mengenali bahwa istilah property merupakan konsep hukum, tetapi sering dipergunakan untuk merujuk pada real estat dan atau personality, SPI menerapkan istilah property dalam penggunaan umumnya. Dalam konteks ini istilah property dapat di terapkan pada

hak kepemilikan dan bendanya secara fisik yang dimiliki. Implementasi konvensi ini menjelaskan kepada kita akan perbedaan antara property dalam konteks penilaian umumnya dan property sebagai asset di dalam konvensi akuntansi."

9. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 4.0 "Harga, biaya dan Nilai" khususnya angka 4.4 menyatakan sebagai berikut:

"Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan asset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu asset dalam penukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Asset diartikan juga sebagai barang dan jasa.

Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotesis, Dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan atau dikenal juga sebagai Nilai dalam penggunaan."

10. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPU?) angka 4.0 "Harga, biaya dan Nilai" khususnya angka 4.6 menyatakan sebagai berikut:

"Terdapat banyak jenis nilai dan definisinya yang dapat dirujuk pada SPI 101 Nilai pasar sebagai Dasar Nilai dan SPI 102-Dasar Nilai selain Nilai pasar. Beberapa jenis nilai sudah umum digunakan dalam penilaian, namaun jenis nilai lainnya hanya digunakan untuk situasi khusus dibawah kondisi yang dijelaskan dan diungkapkan secara hati-hati. Hal yang sangat penting dalam penggunaan dan pemahaman penilaian bahwa jenis dan definisi nilai di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ungkapkan secara jelas, dan sesuai dengan penugasan penilaian yang diberikan. Perubahan dalam definisi nilai dapat membawa pengaruh material terhadap nilai property."

11. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 4.0 "Harga, biaya dan Nilai" khususnya angka 4.7 menyatakan sebagai berikut:
"Penilaian harus memiliki pemahaman yang baik mengenai pasar property: memahami interaksi pelaku pasar; mampu menentukan harga yang sangat mungkin di sepakati antara pembeli dan penjual property di pasar, sehingga terhindar dari penggunaan istilah 'nilai' saja tanpa adanya penjelasan mengenai jenis nilai yang digunakan. Nilai pasar adalah jenis nilai yang paling umum dipergunakan dalam penilaian property sebagaimana dibahas dalam SPI 101-Nilai Pasad sebagai Dasar Nilai. Walaupun penggunaan secara umum mungkin mensyaratkan pemahaman pasar bahwa jenis nilai yang dimaksud adalah nilai pasar, namun tetap penting untuk mendefinisikan Nilai Pasar secara jelas dalam setiap penugasan penilaian. Demikian pula, jika nilai yang dimaksud adalah selain nilai pasar, harus dinyatakan secara jelas dalam setiap penugasan penilaian."
12. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPU?) angka 4.0 "Harga, Biaya dan Nilai" khususnya angka 4.7 menyatakan sebagai berikut:
'Nilai pasar dari suatu property atau asset lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan status fisiknya secara murni. Kegunaan atas suatu asset bagi pihak tertentu dapat saja berbeda dengan kegunaan asset di pasar atau di industry tertentu."
13. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 8.0 "Unit Penilaian (Agregasi)" khususnya angka 8.1 menyatakan sebagai berikut:
"Nilai dari suatu asset individu sering tergantung kepada asset terkait lainnya.
Contoh:
a) Asset dan liabilitas yang saling meniadakan (offset) dalam portopolio instrument keuangan;

Halaman 9 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



- b) Portopolio property yang saling melengkapi dengan mempertimbangkan adanya skala ekonomi (critical mass) atau Lokasi yang strategis bagi calon pembeli;
- c) Sekelompok mesin dalam alur produksi, atau pedangkat lunak yang diperlukan untuk mengoperasikan mesin individual atau sekelompok mesin;
- d) Resep dan paten yang mendukung merek;
- e) Tanah, bangunan, tanaman dan peralatan lainnya yang saling tergantung (independent) dalam suatu Perusahaan."

14. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 20.0 "Penyimpangan" khususnya angka 20.1 menyatakan sebagai berikut:

"Penyimpangan adalah suatu keadaan Dimana ketentuan perundang-undangan, peraturan atau persyaratan yang memaksa (authoritative requirements) harus diikuti yang berbeda dengan yang diajarkan pada SPI. Penyimpangan adalah wajib sehingga penilai harus memenuhi ketentuan perundang-undangan, peraturan atau persyaratan yang memaksa (authoritative requirements) yang sesuai dengan tujuan yuridiksi penilaian sehingga sesuai dengan SPI. Penilaian dapat tetap menyatakan bahwa penilaian dilakukan sesuai dengan SPI apabila terdapat penyimpangan dalam kondisi ini."

15. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 20.0 "Penyimpangan" khususnya angka 20.2 menyatakan sebagai berikut:

"Persyaratan untuk menyimpangi dari SPI sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, peraturan atau persyaratan yang memaksa (authoritative requirements) harus didahulukan dari seluruh persyaratan SPI."

16. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 70.0 "Penyimpangan" khususnya angka 20.3 menyatakan sebagai berikut:

"Sebagaimana di syatkan dalam SPI-103-Lingkup penugasan butir 5.3 dan SPI 105-Pelaporan Penilaian butir 5.1, sifat dari setiap penyimpangan harus di identifikasikan (sebagai contoh, identifikasi bahwa penilaian dilakukan sesuai dengan SPI dan peraturan pajak setempat). Apabila terdapat



penyimpangan yang secara signifikan mempengaruhi sifat dari prosedur penilaian yang dilakukan, input dan asumsi yang digunakan, dan/atau Kesimpulan penilaian, penilai juga harus mengungkapkan ketentuan perundang-undangan, peraturan atau persyaratan yang memaksa (authoritative requirements) tersebut secara spesifik dan berbagai hal yang secara signifikan berbeda dengan persyaratan di dalam SPI (sebagai contoh, mengidentifikasi bahwa peraturan sesuai dengan yurisdiksi yang berlaku mensyaratkan digunakannya hanya Pendekatan Pasar dalam situasi dimana SPI akan mengindikasikan bahwa seharusnya pendekatan pendapatan yang tepat digunakan)."

17. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 20.0 "Penyimpangan" khususnya angka 20.4 menyatakan sebagai berikut:
"Deviasi penyimpangan dari SPI yang bukan diakibatkan oleh ketentuan perundang-undangan, peraturan atau persyaratan yang memaksa (authoritative requirements) tidak diijinkan didalam penilaian yang dilakukan sesuai dengan SPI."
18. Bahwa berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) yang telah di jabarkan oleh Pembanding semula Penggugat diatas, maka dapat di ketahui penilaian yang dilaksanakan oleh Terbanding I semula Tergugat I Telah bertentangan dengan prinsip-prinsip dalam penilaian sebagaimana yang telah di tentukan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dan perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif dari Pembanding semula Penggugat, sehingga terhadap perbuatan Terbanding I semula Tergugat 1 yang telah melanggar hak subyektif Pembanding semula Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
19. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang Pembanding semula Penggugat Maksud adalah sebagai berikut:
 - a. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MENERAPKAN HUKUM DENGAN BENAR SEBAGAIMANA FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DI DEPAN PERSIDANGAN YAITU:
 1. Bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah melanggar Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) angka 4.0 "Prinsip Dasar Etik" butir 4. I



"Integritas" huruf c yang menentukan:

"Apabila penilai menyadari adanya informasi yang tidak benar, maka harus segera mengambil Tindakan dengan cara melakukan koordinasi dengan pemberi tugas terkait dengan informasi tersebut, misalnya dengan melakukan revisi atas laporan penilaian". Dalam persidangan terbukti Terbanding I semula Tergugat I tidak melakukan revisi terhadap laporan penilaian yang senyatanya diketahui perintah tersebut diberikan oleh Pemberi Tugas untuk melakukan penilaian tanah dan bangunan sedangkan terhadap asset-asetnya tidak dilakukan penilaian, faktanya objek penilaian bukan hanya tanah dan bangunan namun juga terdapat badan usaha yang masih berjalan dilengkapi dengan asset-aset yang menjadi milik dari badan usaha tersebut (CV Andalas), jika nilai limit yang di tentukan dari penilaian tersebut dipergunakan oleh pemberi Tugas untuk memerintahkan Terbanding II semula Tergugat II untuk dijadikan objek lelang, maka akan muncul masalah baru dengan pembeli objek lelang, perbuatan Terbanding II semula Tergugat II tersebut tentunya perbuatan yang bertentangan dengan hukum serta merupakan Perbuatan Kelawan Hukum;

2. Terbanding I semula Tergugat I selaku penerima tugas mengabaikan fakta-fakta di lapangan yaitu adanya Badan Usaha CV Andalas yang masih bergerak diatas tanah dan bangunan, in casu CV Andalas tersebut bukan merupakan bagian dari penilaian sebagaimana yang di perintahkan oleh pemberi tugas kepada Terbanding I semula Tergugat 1 seharusnya Terbanding I semula Tergugat I tidak hanya menerima informasi yang di sediakan oleh Pemberi tugas tanpa melakukan klarifikasi dan konfirmasi yang tepat karena perbuatan tersebut bertentangan dengan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) angka 4.0 "Prinsip Dasar Etik" butir 4.2 "Objektifitas" huruf 1 yang menentukan:

"Penilai tidak di perkenankan mendasarkan pekerjaan pada informasi yang hanya disediakan oleh Pemberi Tugas, atau setiap pihak lainnya,

Halaman 12 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



tanpa melakukan klarifikasi atau konfirmasi yang tepat, kecuali pada hakekatnya dapat di terima secara wajar sehingga dapat di percaya dan dinyatakan dalam syarat pembatas."

3. Terbanding I semula Tergugat I selaku penerima tugas tidak melaksanakan tugasnya berdasarkan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI), yang da i am persidangan tecbukti Berita Acara Penilaian dalam laporan penilaian tidak diisi oleh Terbanding I semula Tergugat 1 sehingga dapat di ketahui secara tegas bahwa Terbanding I semula Tergugat I tidak melaksanakan tugasnya dengar benar. terhadap perbuatan Terbanding 1 semula Tergugat I tersebut tentunya merugikan Pembanding semula Penggugat karena berpengaruh pada penentuan Nilai Limit yang menjadi rendah;
4. Didepan persidangan terbukti Objek penilaian (tanah dan bangunan) merupakan objek yang belum final secara hukum, karena permasalahan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan ahli waris lainnya terbukti tidak ada putusan pengadilan Agama yang menentukan hak dari Pembanding dalam Harta bersamanya, dalam hal ini Terbanding I semula Tergugat I lalai dalam melakukan penelaahan terhadap permasalahan hukum sebelum melakukan perjanjian kerja dengan pemberi tugas. Perbuatan Terbanding I semula Tergugat 1 telah bertentangan dengan KPUP nomor 20.0 "penyimpangan" butir 20.2 dan KEPI angka 4.0 "Prinsip Dasar Etik" butir 4.2 "Objektifitas" huruf 1;
5. Didalam persidangan terbukti batas-batas bidang tanah yang dilakukan terdapat perbedaan letak bidang tanah dengan bukti kepemilikan, sehingga jika Terbanding I semula Tergugat I tetap melakukan penilaian maka Terbanding I semula Tergugat T telah melakukan penyimpangan ketentuan dalam Konsep Prinsip Umum Penilaian (KPUP) sebagaimana yang ditentukan dalam Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) angka 2.0 "Aset dan Property" khususnya ar.gka 2.3;



6. Bahwa terhadap seluruh penyimpangan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tidak di pertimbangkan oleh judex factie Tingkat pertama, terhadap kurangnya pertimbangan judex factie Tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo maka mohon kepada Judex factie banding dapcit Kembali memeriksa secara menyeluruh baik terhadap jawab- jinawab, bukti tulisan, bukti saksi maupun pertimbangan hukum yang di berikan oleh judex factie Tingkat pertama dan menyatakan bahwa judex factie Tingkat pertama kurang dalam mempertimbangkan hukunya (envoicende gemotiveerd);

b. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA. TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ALAT BUKTI YANG DI HADIRKAN BAIK OLEH PEMBANDING SEMULA PENGUGAT MAUPUN OLEH TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I;

1. Bahwa seluruh saksi fakta yang di hadirkan oleh Pembanding semula Penggugat telah menyatakan rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I yang dengan jelas tidak melakukan pengukuran terhadap objek penilaian secara komprehensif dan tidak melakukan interview kepada pengelola badan usaha CV Andalas yang merupakan pemilik asset tersebut serta assessor dari Terbanding I semula Tergugat I hanya bergantung pada informasi pemohon pelelangan yang bukan merupakan pengurus dari Badan Usaha CV.Andalas, sehingga terhadap seluruh fakta yang muncul, d.i depan persidangan namun tidak di pertimbangan oleh Judex Factie Tingkat Pertama patut kiranya putusan nomor 21/?dt.G/2024/PN.Bjn patut di batalkan dan mengadili sendiri oleh judex factie Tingkat Banding;
2. Bahwa bukti surat yang telah di hadirkan oleh Pembanding yang menunjukan keaktifan Badan Usaha di atas tanah dan bangunan yang menjadi objek penilaian oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tidak di pertimbangan oleh Judex Factie Tingkat pertama, sehingga terhadap pertimbangan hukum yang



kurang (onvoldoende geotiveerd) maka amar putusan Judex Factie Tingkat pertama patut kiranya di batalkan untuk seluruhnya;

3. Bahwa Judex factie tingkat Pertama tidak di pertimbangan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan tidak melakukan penilaian terhadap seluruh asset berwujud dan tidak berwujud (Tanah, bangunan dan usaha) secara menyeluruh maka penentuan Nilai Limit menjadi rendah;

4. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II yang tidak melakukan penilaian terhadap toko yang berada dalam objek penilaian sehingga penentuan nilai limit yang di tentukan oleh Terbanding II tidak berdasarkan penilaian yang komprehensif dan hal tersebut bertentangan dengan KEPI, KPUP dan SP1 yang tentu saja output dari perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

B. PERMOHONAN PEMBANDING UNTUK DAPAT DI PERTIMBANGKAN JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA KURANG DALAM PERTIMBANGAN HUKUM (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD);

1. Bahwa melalui permohonan Banding a quo Pembanding SEMULA Penggugat memohon kepada Judex Factie Tingkat Banding dapat mempertimbangkan fakta-fakta hukum, bukti dan penerapan hukum dalam pertimbangan hukum Judex factie Tingkat Pertama secara menyeluruh dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin nomor 21/Pdt.G/2024/PN.Bjm tanggal 17 July 2024 karena kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiverd), dan mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin serta Mengadili Sendiri, hal tersebut Pembanding utarakan berdasarkan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1042/K/Sip/1972 tertanggal 11 Juni 1973 Juncto Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 786/K/Sip/1972 tertanggal 3 Januari 1972;

Halaman 15 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



2. Bahwa terhadap perbuatan Terbanding I semula Tergugat T dalam menentukan nilai limit yang telah terbukti melanggar prosedur penilaian sebagaimana yang di tentukan dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI), Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dan Standart Penilaian Indonesia (SPI), maka perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II telah memenuhi unsur, kriteria dan syarat perbuatan melanggar hukum sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.3191 K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari yang mensyaratkan 2(dua) kriteria, yaitu yang bersifat Kumulatif dan yang bersifat Alternatif:

3.1. Unsur Kumulatif dari perbuatan melanggar hukum:

- Adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) yang melanggar hukum;
 - Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap nilai harga properti penilai wajib berlandaskan pada Kcde Etik Penilaian Indonesia (KEPI), Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dan Standart Penilaian Indonesia (SPI);
 - Bahwa dalam persidangan telah terbukti Terbanding I semula Tergugat T tidak melaksanakan pemeriksaan objek lelang secara menyeluruh (komprehensif) sebagaimana yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia, sehingga dalam melakukan proses penilaian Terbanding I semula Tergugat I tidak mendapatkan penilaian yang akurat dan atau tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, akibatnya penilaian terhadap nilai harga objek lelang menjadi rendah. Kemudian dari hasil penilaian Terbanding I semula Tergugat I yang bertentangan dengan Standart Penilaian Indonesia digunakan oleh Terbanding II semula Tergugat II sebagai dasar untuk menentukan nilai limit objek yang akan dilakukan lelang;
- Adanya suatu kerugian;
Bahwa kerugian atas perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan

Halaman 16 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Terbanding II semula Tergugat II mengakibatkan kerugian bagi hak subjektif Penggugat, yaitu nilai harga objek lelang menjadi rendah;

- Adanya suatu kesalahan;

Bahwa unsur kesalahan dalam bentuk kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu pada saat melakukan proses penilaian objek lelang tidak dilakukan pemeriksaan secara menyeluruh (komprehensif)

sehingga dalam melakukan proses penilaian Tergugat I tidak mendapatkan penilaian yang akurat atau tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Hal tersebut bertentangan dengan Standart Penilaian Indonesia;

- Adanya hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian;
 - Bahwa atas perbuatan Terbanding I semula Tergugat I melakukan penilaian objek lelang tidak sesuai Standart Penilaian Indonesia, sehingga dalam melakukan proses penilaian Terbanding I semula Tergugat I tidak mendapatkan penilaian yang akurat dan atau tidak sesuai dengan. Kondisi sebenarnya, akibatnya penilaian terhadap nilai harga objek lelang menjadi rendah kemudian dari hasil penilaian Terbanding I semula Tergugat I yang bertentangan dengan Standart Penilaian Indonesia digunakan oleh Terbanding II semula Tergugat II sebagai dasar untuk menentukan nilai limit objek yang akan dilakukan lelang;
 - Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding 1 semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II menimbulkan kerugian bagi hak subjektif Pembanding semula Penggugat, yaitu nilai harga limit objek lelang menjadi rendah;

3.2. Unsur Alternatif dari perbuatan melanggar hukum:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;



- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda;
- 4. Bahwa perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain (subjectief recht) menurut yurisprudensi terdiri dari:
 - Hak-hak kepribadian misalnya, hak atas kebebasan, hak atas kehormatan, hak atas nama baik, dan
 - Hak-hak atas harta kekayaan yang terdiri dari hak kekayaan relative yang diatur dalam buku ke III KUHPerdara dan hak kekayaan yang absolute diatur dalam buku ke II KUHPerdara, seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya.
- 5. Bahwa terhadap unsur Kumulatif dari Perbuatan Melawan Hukum adalah seluruh unsur Perbuatan Melawan Hukum harus dapat terpenuhi, sedangkan terhadap unsur Alternatif yaitu jika salah satu unsur terpenuhi maka perbuatan tersebut telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- 6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Pembanding semula Penggugat sampaikan di atas, maka perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II celah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara Juncto Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919 sebagai berikut:
 - Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (dat of inbreuk maakt of een anders recht) ;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat/TERGUGAT (Instrijd Is Met Des Daders Recht);
 - Bertentangan dengan kesusilaan (Hetzij Tegen Degoede Zeden);
 - Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan Masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap Masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain”;
- 7. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dalam melakukan penilaian objek yang akan di lelang tidak dilakukan

Halaman 18 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



secara komprehensif sehingga menimbulkan nilai limit yang tidak wajar, namun Terbanding II semula Tergugat II tidak melakukan verifikasi terhadap penilaian yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan menjalankan prosedur yang di tentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka perbuatan tersebut menimbulkan pelanggaran hak subjektif Penggugat;

8. Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II maka, nilai limit yang telah di tentukan menjadi nilai limit terhadap objek lelang patut kiranya di batalkan;
9. Bahwa Pembanding semula Penggugat mohon kepada yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk Menyatakan nilai limit terhadap objek lelang yang dilakukan penilaian oleh Terbanding I semula Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek lelang dan atau batal demi hukum;
10. Bahwa Pembanding semula Penggugat mohon kepada yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk Memerintahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk melakukan pembatalan pelaksanaan lelang;
11. Bahwa Pembanding semula Penggugat mohon kepada yang mulia untuk memerintahkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat agar tidak melakukan proses penerbitan surat kepemilikan baru atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan nomor 1A, Rt.20/001, Kelurahan Pasar Lama, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Sungai parit;
 - Sebelah Timur : Yanto;
 - Sebelah Selatan : Jalan Perintis Kemerdekaan;
 - Sebelah Barat : H. Suhaimi;



12. Bahwa Pembanding semula Penggugat mohon kepada yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tecbanding semula Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan untuk dilaksanakan walaupun terdapat upaya hukum (uitvoerbaar bij voorraad);
13. Bahwa Pembanding semula Penggugat mohon kepada yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan untuk menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

DALAM PROVISI

14. Bahwa judex fatie Tingkat pertama tidak mempertimbangkan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II yang tidak melakukan penilaian serara komprehensif berdasarkan Slandart Penilaian Indonesia (SPI), Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI), maka nilai limit yang di tentukan dalam penawaran lelang adalah menjadi rendah (tidak wajar) karena tidak adanya kebenaran formal dan materil nilai limit, dalam hal ini seharusnya judex ractie mempertimbangkan fakta-fakta yang muncul di depan persidangan baik berupa tidak lengkapnya berita acara penilaian, tidak dilakukannya penilaian secara benar berdasarkan KEPI, KPUP dan SPT, adanya badan usaha (CV. Andalas) yang masih eksisting serta tidak dilakukannya penilaian terhadap seluruh asset baik asset berwujud maupun asset tidak berwujud sebagaimana yang telah di tentukan dalam pasal 12 ayat 1 huruf e, huruf f dan huruf h Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
15. Bahwa yang dimaksud dalam pasal 12 ayat 1 huruf e, huruf f dan huruf h Peraturan Menteri Keuangan Republik nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:
- Pasal 12 ayat 1:
- "Huruf e: Kebenaran formal dan materiel nilai limit;

Halaman 20 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Huruf f: Kebenaran formal dan materiel atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis serta catatan lain atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan di lelang;

Huruf h: Kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;"

16. Bahwa judex factie Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan permohonan provisi Pembanding semula Penggugat yang meminta untuk di pertimbangkan perlunya mengajukan permohonan provisi karena urgensi pengajuan gugatan harus di sampaikan sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana yang di tentukan dalam pasal A 6 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

17. Bahwa yang dimaksud dalam pasal 46 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:

Pasal 46 ayat 1 menyatakan sebagai berikut:

"(1). Pembatalan lelang yang akan dilaksanakan berdasarkan penetapan atau putusan dari pengadilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 huruf b disampaikan secara tertulis dan harus telah di terima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang di mulai"

18. Bahwa Pembanding semula Penggugat sejak awal tidak membahas mengenai materi dari permohonan provisi namun Judex factie Tingkat pertama menyatakan permohona provisi a quo telah memasuki materi perkara, hal tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar karena Pembanding semula Penggugat memahami ketentuan pasal 180 ayat 1 EUR/ pasal 191 ayat 1 Rbg terkait putusan yang bersifat sementara (provisionela beschikking) sehingga Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan provisi dalam perkara a quo;

19. Bahwa yang di maksud dalam ketentuan pasal 180 ayat 1 HTR/ pasal 191 ayat 1 Rbg menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 180 ayat 1 HIR menyatakan sebagai berikut:

Halaman 21 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya Keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan Keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.."

- Pasal 191 ayat 1 Rbg menyatakan sebagai berikut:

" Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang di tulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada Keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHPerdata.548 dst; Rv.53 dst)"

20. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap harta milik Pemanding semula Penggugat, maka Pemanding semula Penggugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk melakukan penetapan pendahuluan (Provisionil), yaitu:

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan permohonan provisi dari Pemanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Pemanding semula Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Mengabulkan permohonan Provisi Pemanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Agustus 2024 yang selengkapnya dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut :

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding sebelumnya Penggugat untuk seluruhnya atau Menyatakan bahwa Memori Banding Pembanding sebelumnya Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Terbanding I sebelumnya Tergugat I tidak bersalah dan membebaskan Terbanding I sebelumnya Tergugat I dari segala bentuk pertanggungjawaban kepada Pembanding sebelumnya Penggugat maupun kepada pihak lainnya dalam perkara a quo;
3. Menyatakan bahwa laporan hasil penilaian dari Terbanding I sebelumnya Tergugat I adalah laporan yang valid dan sah adanya dan tidak memerlukan perubahan dan/atau penambahan dan/atau revisi sampai dengan masa berlaku laporan tersebut berakhir sesuai dengan pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Menghukum Pembanding sebelumnya Penggugat Untuk membayar biaya Perkara;

Kiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka Terbanding I sebelumnya Tergugat I memohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 14 Agustus 2024 yang selengkapnya dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding II / dahulu Tergugat II;

Halaman 23 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Permohonan Banding Pembanding dahulu Penggugat;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 21/Pdt.G/2024/PN.Bjm;
4. Menyatakan bahwa Terbanding II / dahulu Tergugat II telah melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Pembanding / dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Agustus 2024 yang selengkapannya dalam berkas perkara ini, yang pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang disampaikan TURUT TERBANDING dahulu TURUT TERGUGAT dalam Kontra Memori Banding ini untuk seluruhnya;
2. Menghukum PEMBANDING dahulu PENGKUGAT untuk membayar biaya perkara yang dimohonkan banding ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 15 Agustus 2024 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat surat yang terlampir, Salinan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt.G/2024/PN.Bjm tanggal 17 Juli 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat,

Halaman 24 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pemanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya dan didalam keberatan dalam Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, dari Terbanding II semula Tergugat II serta dari Turut Terbanding semula Turut Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini; Memori Banding dan Kontra Tergugat, tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, karena semua telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan secara menyeluruh semua bukti yang diajukan oleh para pihak baik bukti surat maupun bukti saksi sebagaimana dalam uraian Pertimbangan putusan perkara Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 uli 2024, ternyata uraian pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar yang menyatakan bahwa dalam posita maupun dalam petitum gugatan tidak menyebutkan angka pemanding sebagai nilai limit harga yang dimaksud oleh Penggugat yaitu harga yang tidak rendah atau nilai pantas atau nilai wajar, ternyata dalam pembuktian Pemanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan Nilai atau angka yang akurat atau pasti dan terinci terhadap nilai limit harga yang tidak rendah, pantas dan wajar terhadap obyek lelang secara menyeluruh (komprehensif) atas tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana posita angka 9, maka untuk menyatakan nilai limit obyek lelang yang dilakukan penilaian oleh Tergugat I dinilai rendah dan tidak pantas atau tidak wajar dan selanjutnya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan atau batal demi hukum hingga patut dilakukan pembatalan

Halaman 25 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



pelaksanaan lelang, adalah merupakan suatu yang tidak jelas atau kabur, yang mengakibatkan pokok persengketaan tidak dapat pertimbangan lebih lanjut, maka Pengadilan Negeri berpendapat bahwa surat gugatan Pengugat tidak jelas atau kabur atau abscur libel, maka gugatan Penggugat sebagai Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut dipadang sudah mempertimbangkan secara menyeluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga dinyatakan telah tepat dan benar seluruh pertimbangan hukum dalam putusan hakim Tingkat pertama tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin berkesimpulan, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 Juli 2024 tersebut harus dipertahankan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt.G/2024/PN Bjm tanggal 17 Juli 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, RBG dan peraturan-perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 21/Pdt. G/2024/PN Bjm tertanggal 17 Juli 2024 yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 26 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Selasa tanggal 3 September 2024 oleh kami TARDI, S.H. sebagai Hakim Ketua, ENI SRI RAHAYU, S.H., M.H dan Drs.H.IMAM KHANAFI RIDHWAN, S.H.M.H masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh H.BURHANUDDIN,S.H Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ENI SRI RAHAYU, S.H,M.H

TARDI, S.H.

Drs.H.IMAM KHANAFI RIDHWAN, S.H.M.H

Panitera Pengganti

H.BURHANUDDIN,SH

Perincian biaya 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).

Halaman 27 dari 27 halaman Putusan Nomor 64/PDT/2024/PT BJM