



**P U T U S A N**  
**Nomor 11/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 gugatan antara:

**PT. ADI SARANA ARMADA, TBK.**, berkedudukan di Gedung Samudera Kirana Lantai 6, Jalan Yos Sudarso Nomor 88 RT. 09 RW. 11, Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14350, yang diwakili oleh Jany Candra dan Jerry Fandy Tunjungan selaku Direktur PT Adi Sarana Armada, Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dita Octaviane, S.H., M.H., CLI., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum D&Co., beralamat di Graha Mampang Lantai 1 Suite 101, Jalan Mampang Prapatan Raya Kav. 100, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12760/[email ditaoctaviane@yahoo.com](mailto:ditaoctaviane@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 074/SKU/LGL/ASSA/IX/2023 tanggal 14 September 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 125/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 2 Oktober 2023, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

I a w a n:

1. **SAID HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 RT 003 RW 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi

Halaman 1 dari 16 hal Putusan Nomor 11/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **NY. HJ. ZUBAEDAH**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **SALEH HASAN MACHDAN, MM., MBA., MSC**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;



4. **SYAI'AH SARAH HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **SURAYA HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;
6. **ABDULLAH HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di



Jalan Sultan Adam Ruko Nomor 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;

7. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJAR**, berkedudukan di Jalan Menteri Empat Nomor 17 RW. 05, Cindai Alus, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Muhammad Irfan, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juhairiah, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, berkedudukan di Jalan Menteri Empat Nomor 004 Kelurahan Sungai Paring Kecamatan Martapura/email pmppkab.banjar2020@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 890/SKU-63.03.MP.02.02/X/2023 tanggal 12 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 142/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 11/PDT/2024/PT BJM tanggal 29 Januari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 11/PDT/2024/PT Bjm tanggal 29 Januari 2024 tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara ini;

Halaman 4 dari 16 hal Putusan Nomor 11/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)



Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 11/PDT/2024/PT BJM tanggal 29 Januari 2024 tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca pula berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 21 Desember 2023 serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp, tanggal 21 Desember 2023 yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp334.000,00 ( tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 21 Desember 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Martapura, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding secara elektronik Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 29 Desember 2023, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Martapura yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat menyatakan banding secara elektronik melalui *aplikasi E-Court* yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 29 Desember 2023 dan Permohonan Banding tersebut diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat secara Elektronik pada tanggal 29 Desember 2023 pukul 10.16 WITA oleh Sri Kartini, dan kepada kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 29 Desember 2023 Pukul 10.18 WITA;

*Halaman 5 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM*



Bahwa atas pernyataan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 4 Januari 2024 tersebut secara elektronik dan telah disampaikan kepada kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 5 Januari 2024 yang dikirim oleh Sri Kartini;

Bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, pihak Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 13 Pebruari 2024, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Martapura melalui Surat Tercatat pada tanggal 19 Pebruari 2024 ;

Bahwa sehubungan adanya permohonan banding tersebut selanjutnya kepada para pihak telah diberikan kesempatan oleh Pengadilan Negeri Martapura untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) yang dilaksanakan secara online melalui *aplikasi e-Court* Nomor Perkara 42/Pdt.G/2023/PN Mtp, masing-masing untuk Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Januari 2024 oleh Sri Kartini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 21 Desember 2023, diajukan pada tanggal 29 Desember 2023 melalui E court, 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 Banding yang pada pokoknya berisi :

*Halaman 6 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM*



1. Terjadi kesewenang-wenangan dan pelanggaran yang serius dan nyata dilakukan oleh Majelis Hakim *a quo* sebagai *judex factie* karena putusan *a quo* yang menyatakan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang, tidak didahului dengan pemeriksaan bukti awal, yang tentu saja menimbulkan kerugian dan ketidakadilan bagi Pembanding (d/h Penggugat) karena semestinya Majelis Hakim *a quo* pada saat itu memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berperkara supaya diperiksa bukti-bukti yang menguatkan, sepanjang bukan bukti yang masuk dalam pokok perkara dan secara nyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura *a quo* telah mengabaikan hak hukum Pembanding (d/h Penggugat), dengan tidak memberikan kesempatan mengajukan bukti awal yang menentukan untuk menangkis eksepsi terkait kewenangan relatif;
2. Bahwa keputusan *Judex Factie* tentu saja bertentangan dengan asas "*audi et alteram partem*" yaitu prinsip dalam Hukum acara perdata yang hakikatnya bermakna Hakim mendengar kedua belah pihak berperkara di persidangan, yang menimbulkan rasa ketidakadilan bagi Pembanding (d/h Penggugat) dan akan menjadi preseden buruk ke depan bahwa Hakim dapat memutus tanpa mendasarkan pada alat bukti di persidangan, pembuktian merupakan bagian Hukum Acara yang berguna memeriksa, menggali dan menemukan fakta fakta hukum, sehingga dapat diperoleh putusan yang adil dan wajar sehingga, agenda pembuktian sebelum dijatuhkannya putusan merupakan ketentuan yang harus dilaksanakan atau ditaati karena bersifat mutlak, tidak bisa ditafsirkan kembali;
3. Bahwa karenanya atas kelalaian dan pelanggaran *Judex Factie* Pengadilan Negeri Martapura yang tidak mendasarkan pada alat bukti pada putusannya, maka Putusannya harus dibatalkan karena hal itu merupakan bagian daripada sikap ketelitian dan kehati-hatian Hakim dalam memutus, sehingga tugasnya sungguh-sungguh berlandaskan pada hukum dan keadilan;
4. Bahwa faktanya terdapat bukti yang sangat menentukan yang belum pernah diperiksa oleh *Judex Factie* karena *Judex Factie* tidak memberikan





kesempatan kepada Para Pihak terutama kepada Pembanding (d/h Penggugat) untuk membuktikan dalam agenda Bukti Awal terkait adanya kesepakatan antara Pembanding (d/h Penggugat) dengan Para Terbanding (d/h Para Tergugat) yang menentukan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 45/2014 tanggal 23 Januari 2014 halaman 5 Pasal 5 sampai dengan halaman 6 yang menyebutkan:

**Pasal 5 Akta Jual Beli No. 45/2014:**

*“Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibat hukumnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Martapura”, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (4) Rbg., diatur ketentuan bahwa: “Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu”*

Maka adalah sah gugatan yang diajukan oleh Pembanding (d/h Penggugat) kepada Pengadilan Negeri Martapura dan Pengadilan Negeri Martapura berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili Gugatan *Aquo* sehingga terhadap Putusan *Judex Factie* wajib untuk dibatalkan atau sekurang-kurangnya untuk dapat diperbaiki;

5. Bahwa selain dalil-dalil yang telah Pembanding (d/h Penggugat) di atas, *Judex Factie* juga telah memberikan Pertimbangan Hukum Yang Kontradiktif dalam Putusan *a quo*, pada Pertimbangan Hukum halaman 37 *judex factie* Pengadilan Negeri Martapura telah menyatakan objek sengketa atau Gugatan yang diajukan oleh Pembanding (d/h Penggugat) adalah berupa tanah Jalan Ahmad Yani Km. 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, yang Pembanding (d/h Penggugat) kutip sebagaimana berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa obyek sengketa dalam perkara A quo merupakan benda tidak bergerak*

Halaman 8 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM





yang terletak di Jalan Ahmad Yani Km. 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, atau setidaknya tidaknya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Martapura, ...”

Namun *Judex Factie* hanya mengutip ketentuan Pasal 99 ayat (8) Rv. yang menyebutkan “perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang wilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut”, dimana *Judex Factie* berpendapat bahwa Aturan RV tersebut sudah tidak lagi berlaku tanpa memperhatikan dalil Pembanding (d/h Penggugat) terkait ketentuan dalam Pasal 142 ayat (5) Rbg., yang mengatur tentang *Actor Sequitor Rei Sitae* yang berbunyi :

“Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa Pengadilan Negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas pilihan penggugat. (IR. 119.)” Maka adalah Sah dan beralasan hukum Gugatan yang diajukan oleh Pembanding (d/h Penggugat) kepada Pengadilan Negeri Martapura dan Pengadilan Negeri Martapura Berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili Gugatan *Aquo* sehingga terhadap Putusan *Judex Factie* wajib Untuk Dibatalkan atau sekurang-kurangnya untuk dapat diperbaiki;

6. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 1947 serta dihubungkan dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Sip/1983, yang pada intinya menyebut Pengadilan Tinggi berwenang melakukan sendiri pemeriksaan tambahan, bahkan dengan cara demikian lebih efektif, karena Pengadilan Tinggi lebih tahu hal-hal apa saja yang hendak diperiksa. Meskipun tidak mutlak pelaksanaan pemeriksaan tambahan dilakukan oleh Pengadilan Tinggi, karenanya Pengadilan Tinggi dapat mendelegasikannya kepada Pengadilan Negeri yang memutus putusan *a quo*;
7. Bahwa sehingga, untuk melaksanakan peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, serta adanya putusan yang berkeadilan dan wajar,



sebagaimana yang dicita-citakan oleh hukum, maka tidaklah berlebihan Memori Banding Pembanding (d/h Penggugat) meminta agar diputus untuk dapat memerintahkan kepada *Judex Factie* Pengadilan Negeri Martapura untuk melakukan pemeriksaan bukti baik bukti permulaan maupun bukti pokok perkara berikut saksi berkaitan dengan perkara dan selanjutnya Pengadilan Tinggi Banjarmasin mengadili sendiri dan mengabulkan tuntutan hak Pembanding (d/h Penggugat) Dalam Pokok Perkara, Menolak tuntutan Rekonvensi dari Para Terbanding (d/h Penggugat Rekonvensi) dan menghukum Para Terbanding (d/h Para Tergugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan atau setidaknya memerintahkan kepada *Judex Factie* Pengadilan Negeri Martapura untuk mengeluarkan putusan mengabulkan tuntutan hak Pembanding (d/h Penggugat) dalam pokok perkara, Menolak tuntutan Rekonvensi dari Para Terbanding (d/h Penggugat Rekonvensi) dan menghukum Para Terbanding (d/h Para Tergugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

8. Bahwa adapun berkenaan dengan pokok perkara Pembanding (d/h Penggugat) tetap dengan dalil pada Gugatan Konvensi, Replik Konvensi terdahulu, dan Jawaban Rekonvensi terdahulu yang harus dianggap merupakan satu kesatuan, serta menolak seluruh Eksepsi, Jawaban Dalam Pokok Perkara, dan Duplik Konvensi, termasuk Gugatan Rekonvensi, serta dalil-dalil yang Para Terbanding (d/h Para Tergugat) ajukan melalui *e-court*.

Oleh karena itu, sebagaimana uraian dalil-dalil Banding di atas, mohon agar perkara tersebut dilakukan pemeriksaan melalui Putusan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin, dengan amar:

#### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding (d/h Penggugat);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura tanggal 21 Desember 2023 Nomor 42/Pdt.G/2023/PN.MTP yang dimohonkan banding;

Halaman 10 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM



### MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan Menolak Eksepsi tentang Kompetensi/Kewenangan Relatif dan Eksepsi yang lainnya dari Para Terbanding (d/h Para Tergugat) dan Turut Terbanding (d/h Turut Tergugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2023/PN.MTP;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Martapura untuk membuka kembali persidangan dan memeriksa, serta mengadili perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2023/PN.MTP Dalam Pokok Perkara dan Dalam Rekonvensi;
4. Menghukum Para Terbanding (d/h Para Tergugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan

### Atau

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

Menimbang , bahwa atas memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Pebruari 2024 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat pertimbangan hukumnya yang menyatakan :

1. Dalam perkara a quo bukanlah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah melainkan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat atas perbuatan jual beli tanah
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat pertimbangan hukumnya berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat 1 HIR / pasal 142 ayat 1 RBg
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat pertimbangan hukumnya, oleh karena Para Tergugat keseluruhan

Halaman 11 dari 16 hal Putusan Nomor 11/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bertempat tinggal di Jalan Pramuka No 65 Rt 03 Rw 03 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, yang dalam hal ini masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin, sehingga gugatan haruslah diajukan pada Pengadilan Negeri Banjarmasin bukan Pengadilan Negeri Martapura

Berdasarkan hal hal tersebut, mohon agar Pengadilan Tinggi Banjarmasin memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk keseluruhan
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN.Mtp tanggal 21 Desember 2023
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara

Subsider :

Apabila Pengadilan Tinggi Banjarmasin Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 21 Desember 2023, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk mengadili perkara ini telah tepat dan benar dengan mendasarkan fakta fakta yang diketemukan di persidangan, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dipakai sebagai dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara banding ini;

Menimbang, bahwa menanggapi Memori Banding Pembanding semula Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim tidak memberikan kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat untuk mengajukan bukti awal untuk menangkis Eksepsi terkait Kewenangan Relatif, karena Pembanding semula Penggugat memiliki bukti yang menentukan yaitu pasal 5 Akta Jual Beli

Halaman 12 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM



Nomor 45/2014 tanggal 23 Januari 2014 yang dapat membantah Eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Para Tergugat mengajukan Eksepsi kewenangan Relatif yang pada pokoknya yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Banjarmasin ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kewenangan Relatif ini sebagaimana ketentuan pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 tahun 2012 tanggal 12 September 2012, maka Eksepsi tersebut harus diputus dengan Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Penggugat yang menyatakan tidak diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti awal , dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana posita angka 14, 15, 16,17, 18, 27, 28, 29, 30 dihubungkan dengan posita angka 31, 42 juga dikaitkan dengan Petitum Nomor 2 yang mendalilkan dan menuntut Para Terbanding semula Para Tergugat melakukan perbuatan tidak jujur kepada Pembanding semula Penggugat atas status hukum Sertifikat HM Nomor 51 yang tumpang tindih dengan Sertifikat HM Nomor 1232 jo Sertifikat HM Nomor 13682 dimana dengan adanya Putusan Perkara Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Mtp jo Putusan Banding Nomor 6/PDT/2019/PT Bjm jo Putusan Kasasi Nomor 3137K/Pdt/2019 JO Putusan Peninjauan Kembali Nomor 643PK/Pdt/2021, yang menyatakan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03401/Gambut atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum dan perbuatan Pembanding semula Penggugat membangun di atas tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum bagi Anna Trisula ( Lo Tjioe Ing ), sehingga menyebabkan hilangnya hak Pembanding semula Penggugat untuk memiliki dan menikmati tanah dan bangunan yang sebelumnya telah dibeli dengan iktikad baik dari Para Terbanding semula Para Tergugat, sehingga merugikan Pembanding semula Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial

Halaman 13 dari 16 hal Putusan Nomor 11/PDT/2024/PT BJM



terhadap Pembanding semula Penggugat, sehingga perbuatan yang dilakukan Para Terbanding semula Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Posita Gugatan angka 36, 37, Petitum Gugatan nomor 5, 6, Penggugat menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari uraian - uraian tersebut di atas, dengan melihat Posita Gugatan Pembanding semula Penggugat dihubungkan dengan Petitum Gugatan Majelis Hakim Tingkat Banding tanpa diajukan bukti - bukti oleh Para Pihak, dapat menyimpulkan apa maksud gugatan Pembanding semula Penggugat dan dalam perkara ini pokok gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat karena tidak memberikan keterangan jujur atas status tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 51 yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1232 jo Sertifikat Hak Milik Nomor 13682, sehingga dituntut untuk membayar kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Pembanding semula Penggugat, bukan mengenai jual beli tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani Km 16.750 Desa Gambut Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Memori Banding Pembanding semula Penggugat, mengajukan bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 45 / 2014 tanggal 23 Januari 2014 pasal 5, yang berisi ada pemilihan domisili pada kantor Pengadilan Negeri Martapura, akta ini mengatur apabila ada sengketa untuk jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga tidak berlaku untuk gugatan dalam perkara ini dan dari petitum Gugatan Nomor 1 sampai dengan Nomor 12, jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat sudah selesai dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 65 Rt 03 Rw 03 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin, sebagaimana ketentuan pasal 118 ayat 1 HIR/pasal 142 ayat 1 RBg, gugatan Perdata diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana Para Tergugat



bertempat tinggal ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka terhadap Memori Banding Kuasa Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak dan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 21 Desember 2023 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima maka Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Memperhatikan, Undang - Undang Nomor 20 tahun 1974 tentang Pengadilan Ulangan, Undang - Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, pasal 118 HIR/pasal 142 RBg serta peraturan - peraturan lain yang bersangkutan ;

#### M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Martapura Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp tanggal 21 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Senin tanggal 12 Pebruari 2024 oleh kami DWI PRAPTI MARYUDIATI, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, ABDUL RA'UF, S.H., M.H dan ARI JIWANTARA, S.H, M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 11/PDT/2024/PT BJM tanggal 29

Halaman 15 dari 16 hal Putusan Nomor 11/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Januari 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 22 Pebruari 2024 oleh Ketua Majelis Hakim terrsebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh SITI JAMILAH, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Martapura pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ABDUL RA'UF, S.H, M.H

DWI PRAPTI MARYUDIATI, S.H.

ARI JIWANTARA, S.H., M. Hum

Panitera Pengganti,

SITI JAMILAH, S.H.

Rincian biaya perkara :

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

Halaman 16 dari 16 hal Putusan Nomor 11/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)