



PUTUSAN

Nomor 77/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:

1. **ZAINAL ARIFIN Bin H. LAMSI**, NIK 6371051807740004, lahir di Banjarmasin, tanggal 18 Juli 1974, Agama Islam, jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Sutoyo S., No. 18, Rt. 19, Rw. 02, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;

2. **JUWITA Binti H. LAMSI**, NIK 6371055812750002, lahir di Banjarmasin, tanggal 18 Desember 1975, Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Sutoyo S., No.18, Rt. 19, Rw. 02, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan;

Sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**;

3. **LINDA Binti H. LAMSI**, NIK 6371054303810008, lahir di Banjarmasin, tanggal 3 Maret 1981, Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. A. Yani Km. 6,5., Komplek Benyamin I, Ray V, Labios 4, No. 30, Rt. 14, Rw. 01, Kelurahan Kertak Hanyar I, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan;

Sebagai **Pembanding III semula Penggugat III**;

Dalam hal ini Pembading I, II dan III semula Penggugat I, II, dan III, memberikan kuasa kepada SYAMSUL HADI, SH Advokat-Pengacara dari Kantot-Pengacara SYAMSUL HADI, SH dan Rekan, beralamat kantor di Jalan Sungai Andai Komplek Herlina

Hal.1 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



P, RT.29 No. 22, Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2023, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Banjarmasin pada tanggal 7 Nopember 2023;

Sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat**;

Lawan

PT TRIWIJAYA UTAMA PLYWOOD INDSUTRI, berkedudukan dan berkantor di Jl. Trisakti, Komplek UKA, Kelurahan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Buce Abraham Beruat, S.Sos, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Advokat BUCE ABRAHAM BERUAT, S.H. & PARTNERS" berkedudukan dan berkantor di Jalan Pramuka, No. 104, Rt. 19, RW. 000, Kel Sei Lulut, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, bertindak sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2023;

Sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 77/PDT/2023/PT BJM tanggal 4 Desember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 77/PDT/2023/PT BJM tanggal 4 Desember 2023 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin

Hal.2 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Oktober 2023, yang mana amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp1.184.400,00 (satu juta seratus delapan puluh empat ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin diucapkan pada hari Selasa tanggal 24 Oktober 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Tergugat, dan terhadap putusan tersebut Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Nopember 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Pernyataan Banding Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 7 Nopember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin ;

Menimbang, bahwa akta permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 9 Nopember 2023 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm. Permohonan banding tersebut diikuti dengan memori banding yang ajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 14 Nopember 2023 serta memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 15 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Tergugat tersebut telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Nopember 2023, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 23 Nopember 2023 dan kontra memori banding tersebut telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 23

Hal.3 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Nopember 2023;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding dalam memori banding tanggal 13 Nopember 2023 yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam perkara perdata Nomor 38/Pdt.G/2023/PN.Bjm adalah putusan yang tidak mencerminkan rasa keadilan yang sesungguhnya bagi Para Pembanding dimana putusan *judex factie* tersebut tidak mempertimbangkan apa - apa yang telah didalilkan Para Penggugat/Pembanding, serta bukti - bukti yang telah disampaikan juga saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding tersebut, sehingga putusan *aquo* sangatlah merugikan Para Pembanding, maka Para Pembanding menyatakan sangat keberatan terhadap putusan *judex factie* tingkat pertama tersebut, karena putusan di nilai tidak memiliki pertimbangan yang setara atau sebanding dengan fakta yang ada pada Para Pembanding miliki sebagaimana bukti yang telah diajukan serta saksi-saksi yang telah dihadirkan dalam persidangan sebelumnya pada perkara ini.
2. Bahwa Para Pembanding menilai putusan *judex factie* tingkat pertama *aquo* tidak melihat dan tidak menganalisa secara fakta hukum yang sebenarnya terhadap riwayat kepemilikan tanah yang diklaim Para Pembanding tersebut dan *judex factie* tingkat pertama dalam mengambil keputusan dan pertimbangannya tidak sesuai dengan fakta yang terungkap yang jauh kebelakang terkait riwayat asal milik tanah yang menjadi obyek sengketa

Hal.4 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



perkara ini, adapun kesalahan dan kekeliruan judex factie dalam mempertimbangkan pada putusan perkara ini adalah ;

- Bahwa berkenaan dengan perbuatan Terbanding yang secara tidak sah memperoleh lahan/tanah milik Para Pembanding sekarang tanah dikuasai oleh Terbanding dengan menerbitkan dua sertifikat HGB diatas tanah yang sama yaitu diatas tanah milik Para Pembanding, semestinya sebelum terbitnya dua buah HGB tersebut terlebih dahulu Tergugat mencermati secara seksama apakah tanah yang akan diterbitkan sertifikat juga dimiliki oleh pihak lain atau tidak dalam hal ini Para Pembanding yang juga nyatanya memiliki bidang tanah diatas tanah yang sama sehingga terbitnya dua buah HGB milik Tergugat aquo adalah tidak prosedur dan telah nyata menyalahi aturan hukum yang berlaku dan sangat keliru atas kepemilikan tanah yang telah lama dikuasai oleh orang tua Para Pembanding berdasarkan bukti yang telah Para Pembanding ajukan dalam perkara ini yaitu berdasarkan surat keterangan kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Lurah Basirih No.07/I.C/Ssh/88 tanggal 13 Januari 1988 yaitu jauh sebelum dua buah HGB Tergugat tersebut muncul, maka dari itu putusan judex factie tingkat pertama ini harus di batalkan ;
- Bahwa tanah peninggalan milik Para Pembanding tersebut tidak pernah berpindah tangan semenjak sepeninggalan orang tua para Pembanding atas nama H.Lamsi, namun sangat mengejutkan sekali Para Pembanding ternyata tanah milik peninggalan dari orang tua Para Pembanding tersebut dikuasai oleh pihak lain yaitu Tergugat dengan dasar Hak Guna Bangunan No.173/Kel Basirih, Tanggal 15 April 2010.dan Hak Guna Bangunan No.00297/Kel.Basirih tanggal 10 Juli 2013 yang menurut Para Pembanding tebitnya kedua buah HGB tersebut sudah menyalahi aturan dan prosedur hukum yang berlaku terkait tentang pendaftaran tanah.
- Bahwa penguasaan atau perolehan tanah sengketa oleh orang tua para Pembanding yang bernama H.Lamsi pada tahun 1988 dengan pembelian adalah secara adat dan pada saat itu tanah yang dibeli oleh orang tua Pembanding tidak terlalu mengenal dengan penelitian karena

Hal.5 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



dahulu jual beli yang kepemilikannya sesuai bukti P.1 dikuatkan dengan bukti P.2 dan P.3 Pembanding yang dibeli secara adat saja, dan terhadap pertimbangan judex factie tingkat pertama ini yang menyebut H.Lamsi adalah pembeli yang tidak beritikad baik adalah pertimbangan yang sangat salah dan keliru karena setelah tanah dibeli kemudian diterbitkan surat tanah adat tersebut sebagaimana bukti P.1. bukti H.Lamsi ada memiliki surat tanah.

3. Bahwa oleh karena Para Pembanding juga memiliki bukti kepemilikan tanah atas nama H.Lamsi orang tua Para Pembanding sesuai Bukti P.1, dikuatkan dengan bukti P.2 dan P.3 adalah layak untuk mendapatkan perlindungan hukum dan oleh karenanya Para Pembanding sangat tidak sependapat dengan pertimbangan judex factie aquo dimana pertimbangan tersebut sangat tidak adil karena jelas tanah yang diakui Para Pembanding adalah merupakan tanah peninggalan dari orang tua Para Pembanding H.Lamsi sesuai bukti yang telah diajukan, dan dengan terbitnya hak milik adat (bukti P.1) milik Para Pembanding tersebut terbit berdasarkan adanya kuitansi pembelian tanah dan pada saat itu pembelian secara adat saja dan tidak terlalu mengenal peraturan perundang-undangan sebagaimana sekarang ini dan saat itu masyarakat adat masih didasari atas kepercayaan, maka jual beli adat sebagaimana yang diwariskan Pembanding maka tidak harus sebagaimana undang-undang beda dengan saat ini maka pertimbangan judex factie sangatlah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya atas perolehan tanah peninggalan Para Pembanding tersebut, sehingga Para Pembanding sangat keberatan terhadap apa yang menjadi pertimbangan judex factie tingkat pertama aquo.
4. Bahwa sangat jelas pengakuan dan bantahan Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan Tergugat telah nyata akibat terbitnya dua buah HGB milik Tergugat tersebut tanah menjadi overliving dengan tanah yang diakui Para Pembanding sehingga semestinya perolehan atas dua buah HGB dari Tergugat jelas menyalahi prosedural hukum yang berlaku dan sangat bentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku tentang pendaftaran tanah, namun judex factie perkara ini tidak dapat menilai hal tersebut sebagai suatu kesalahan dan jelas perbuatan Tergugat merupakan

Hal.6 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



perbuatan melawan hukum karena telah mendapatkan tanah diatas tanah pihak lain yang juga memiliki bukti kuat atas kepemilikan tanah sengketa tersebut namun tidak menjadi pertimbangan judex factie tingkat pertama perkara ini, sehingga Para Pembanding menyatakan keberatan dan putusan judex factie tingkat pertama ini harus dibatalkan.

5. Bahwa Pertimbangan judex factie tingkat pertama juga sangat keliru jika Tergugat disebut pembeli yang beritikad baik padahal sebelumnya Tergugat sudah mengetahui kalau tanah yang dikuasainya adalah overliving dengan tanah milik Para Pembanding akan tetapi Tergugat tidak pernah merespon apa yang di klaim Para Pembanding tersebut dan sangat jelas tindakan Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena tanah yang dikuasai telah diketahui terlapis dengan tanah yang di akui Para Pembanding diatas tanah yang sama sehingga pertimbangan judex factie tingkat pertama sangat tidak sejalan dengan rasa keadilan, maka menurut Para Pembanding tidak pantas kalau Tergugat mendapatkan perlindungan hukum karena jelas penerbitan kedua buah HGB tidak prosedural dan terbit diatas tanah milik orang lain yaitu diatas tanah milik Para Pembanding yang merupakan tanah peninggalan dari orang tua Para Pembanding yang bernama H.Lamsi sesuai bukti P.1 pada perkara ini yang telah diajukan sebagai bukti memiliki tanah.
6. Bahwa kepemilikan bidang tanah sengketa aquo oleh Para Pembanding sudah jelas sesuai fakta-fakta dipersidangan baik dari bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding sebagaimana bukti bertanda P.1 s/d bukti P.3 dan serta saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Pembanding saling bersesuaian dan sesuai riwayat perolehan tanah oleh almarhum H.Lamsi yang dibeli dari saudara Irin dengan cara pembelian secara adat maka dengan terjadi overliving tanah mestinya pihak Terbanding sebelum mengajukan permohonan atas dua buah HGB harus diteliti terlebih dahulu atas tanah tersebut namun nyatanya HGB tetap bisa terbit, maka penerbitan dua HGB tersebut terbitnya secara tidak prosedural hukum yang berlaku dan harusnya dapat dinyatakan tidak sah dan kedua buah HGB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, maka jelas sekali pertimbangan judex factie tingkat pertama adalah putusan dengan

Hal.7 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



pertimbangan majelis yang tidak cermat, yang telah menyalahi aturan hukum, salah dan keliru dan putusan aquo patut untuk di nyatakan Batal.

7. Bahwa semestinya berdasarkan uraian Para Pembanding tersebut diatas sangat beralasan jika gugatan Pembanding di kabulkan, namun oleh judex factie tingkat pertama gugatan Para Pembanding di tolak sehingga menurut Para pembanding putusan dalam perkara aquo tidak cemat dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya sehingga putusan ini menurut Pembanding sangat merugikan Pembanding dan tidak cukup adil bagi Para Pembanding, maka Para Pembanding sangat keberatan dan mohon kepada judex factie tingkat banding ini memutuskan seadil-adilnya dengan mempertimbangkan sebagaimana apa-apa yang telah Para Pembanding uraikan dalam memori banding ini.

8. Bahwa selanjutnya apa-apa yang dibantah oleh Terbanding dalam jawabannya yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan pada pengadilan tingkat pertama dengan tegas para pembanding menolaknya, dan putusan judex factie tingkat pertama ini nyata sekali terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam pertimbangannya sebagaimana poin-poin memori banding Para Pembanding uraikan sebagaimana tersebut diatas dan karenanya putusan tingkat pertama aquo harus dibatalkan, dan mohon pertimbangan Majelis Hakim judex factie tingkat banding perkara ini untuk mengadili sendiri.

Berdasarkan uraian memori banding tersebut diatas Para Pembanding memohon agar Majelis Hakim Tinggi tingkat banding perkara aquo memberikan putusan sebagai berikut

Mengadili

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Para Pembanding;
2. Membatalan Putusan Pengadilan Negeri Bajarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Oktober 2023 yang di mohonkan Banding tersebut;

Selanjutnya :

Mengadili Sendiri :

Dalam Pokok Perkara :

Hal.8 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruh ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah **Perbuatan melawan hukum**;
3. Menyatakan sah menurut hukum semua bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah terletak di Jalan Lingar Basiri Kecamatan Basirih, Kecamatan Banjarmasin Barat dengan ukuran 24,5 M x 68 M atau siapa saja yang mendapatkan mamfaat dari padanya kepada Para Penggugat tanpa beban sedikitpun.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini :
 - sebelah utara ukuran 68 M. berbatasan dengan Bahtiar;
 - sebelah Selatan ukuran 68 M. berbatasan dengan Johan, Rasyid, Ahmad.
 - sebelah Timur ukuran 24,5 M. berbatasan dengan Sayid Ahmad;
 - sebelah Barat ukuran 24,5 M. berbatasan dengan Irin;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun Tergugat mengajukan upaya-upaya verzet, banding dan kasasi ;
7. Menghukum Tergugat agar membayar kerugian materil dan in materil para Penggugat akibat yang ditimbulkan atas perkara ini sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sampai dengan Tergugat mau melaksanakan ini putusan dengan suka rela atau dilaksanakan dengan cara paksa oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin (eksekutorial beslag) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Hal.9 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin berpendapat lain mohon memberikan Putusan yang baik, adil dan benar (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding tanggal 23 Nopember 2023 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Oktober 2023 sangatlah mencerminkan keadilan yang sesungguhnya bagi Terbanding/Tergugat, dimana Putusan Judex Factie tersebut telah mempertimbangkan semua yang didalilkan Pembanding/Penggugat maupun Terbanding/Tergugat, serta mempertimbangkan fakta hukum dipersidangan yang terungkap dari keterangan saksi-saksi serta bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding/Para Penggugat maupun Terbanding/Tergugat.
2. Bahwa Terbanding/Tergugat menilai Putusan Judex Factie tingkat pertama dalam perkara a quo sudah tepat menerapkan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya mengenai riwayat kepemilikan objek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding/Tergugat :
 - a. Bahwa Terbanding/Tergugat memperoleh objek sengketa secara sah dan berdasarkan hukum, Terbanding/Tergugat melakukan perolehan hak sesuai prosedur hukum yang berlaku. Didukung dengan Bukti T-2 dan T-4 yang merupakan akta jual beli atas objek sengketa, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Notaris/PPAT memiliki kewajiban yang diatur dalam peraturan pendaftaran tanah. Kewajiban tersebut yaitu melakukan pengecekan keaslian sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Tujuannya dan maksudnya untuk menguji kebenaran materiil dan menguji kebenaran formil. Kebenaran materiil adalah ada tidak permasalahan sertifikat itu. Kebenaran formil maksudnya menguji bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut adalah asli.
 - b. Bahwa dasar hukum dan alasan mengapa sertifikat harus dilakukan pengecekan keasliannya adalah Pasal 97 (1) Peraturan Menteri

Hal.10 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib: a. memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan b. memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.”

- c. Bahwa dengan kata lain, objek sengketa tersebut adalah sah milik Terbanding/Tergugat berdasarkan jual-beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT sebagai Pejabat Negara.
3. Bahwa Terbanding/Tergugat juga memiliki bukti kepemilikan atas objek sengketa yang sah sesuai dengan Bukti T-1 dan T-3. Terbanding sependapat dengan Pertimbangan Judex Factie Perkara A quo dimana dalam pertimbangannya poin 3.2.27 “..., terhadap jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh H Lamsi, dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang ditunjukkan dalam perkara ini yang ditunjukkan oleh Tergugat dimana dalam objek sengketa dimaksud meliputi objek sengketa yang ditunjukkan oleh Para Penggugat, adalah sah hak dari Tergugat berdasarkan jual beli sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan objek sengketa yang ditunjukkannya adalah haknya berdasarkan warisan dari orangtuanya adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum...”
4. Bahwa terbitnya dua buah Hak Guna Bangunan sudah sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tentang peralihan hak atas tanah. Notaris/PPAT telah melakukan kewajiban yaitu melakukan pengecekan keaslian sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dan melaksanakan tujuannya dan maksud dari

Hal.11 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



pengecekan tersebut yaitu untuk menguji kebenaran materiil dan menguji kebenaran formil. Kebenaran materiil adalah ada tidak permasalahan sertifikat itu. Kebenaran formil maksudnya menguji bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut adalah asli, karenanya Terbitnya Hak Guna Bangunan sebagaimana bukti T-2 dan T-4 yang diajukan Terbanding/Tergugat membuktikan bahwa tidak pernah ada *overlapping* sebagaimana disebutkan Pembanding/Penggugat diatas objek sengketa. Terbanding/Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pembanding/Penggugat, Terbanding/Tergugat memperoleh objek sengketa secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

5. Bahwa Terbanding/Tergugat merupakan Pembeli Beritikad Baik sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, diantaranya :
 - a. Sebagaimana Yurisprudensi Nomor 6/Yur/Pdt/2018, dimana Kaidah hukumnya menyebutkan mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, bahwa "Apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik"
 - b. Sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, MA merumuskan kriteria pembeli beritikad baik sebagai berikut:
 - 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
 - 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

Hal.12 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Karenanya Terbanding/Tergugat patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;

6. Bahwa terbitnya dua Hak Guna Bangunan yang terdaftar sebagai hak dari Terbanding/Tergugat sudah berdasar pada hukum dan sesuai prosedur yang berlaku;
7. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangat beralasan hukum jika gugatan Pembanding/Penggugat sebelumnya ditolak. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Oktober 2023 sudah mencerminkan keadilan dan beralasan hukum.
8. Bahwa untuk selanjutnya mengenai poin-poin yang menjadi keberatan dalam memori banding Pembanding/Penggugat haruslah dinyatakan ditolak, dan Putusan Judex Factie dalam Perkara Aquo tingkat pertama haruslah dikuatkan karena sudah memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

MENGADILI :

- Menerima semua alasan keberatan dari Terbanding.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Oktober 2023.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari salinan putusan

Hal.13 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Oktober 2023, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan sendiri Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam menjatuhkan putusan ini, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, tanggal 24 Oktober 2023 maka terhadap keberatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut sebenarnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, yang mana adalah sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa jika dilihat bukti bertanda P-2, dan P-3 tersebut di atas dikaitkan dengan bukti bertanda P-1, Majelis Hakim berpendapat bahwa pembayaran atas tanah yang dilakukan oleh H. Lamsi dan diterima oleh Irin, hanya kwitansi sejumlah Rp2.300.000,00 (dua juta tiga ratus ribu rupiah) yang digunakan untuk pembayaran pelunasan harga sebidang tanah di Jalan Gg. Plamboyan, RT. 30 A, Kelurahan Basirih, dengan ukuran panjang : 75 meter dan lebar : 24,50 meter (bukti P-3), bersesuaian dengan bukti bertanda P-1, berkaitan dengan lokasi tanah yang dibayarkan tersebut. Bahwa kwitansi lainnya membuktikan adanya pembayaran tanah yang berbeda lokasi tanah yang disebutkan dalam bukti P-1, padahal kwitansi yang satu dengan lainnya dibuat dalam waktu yang tidak terlalu lama, demikian halnya dengan pembuatan bukti P-1 dimaksud. Hal ini berarti kwitansi lainnya tersebut

Hal.14 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



bukanlah pembayaran atas tanah seperti yang disebutkan dalam bukti P-1;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh H. Lamsi yang diterima oleh Irin atas sebidang tanah yang disebutkan dalam bukti bertanda P-1 dimaksud. Hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat diantaranya saksi IDRUS HABSY, JUMADI MAULANA, HILMI dan JUMBRI yang menerangkan bahwa tanah sengketa yang ditunjukkan oleh Para Penggugat dibeli dari Irin oleh H. Lamsi (orang tua Para Penggugat), akan tetapi para saksi tidak mengetahui kapan dilakukan jual beli dan harga tanah tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan fakta hukum tersebut di atas telah terbukti adanya jual beli antara H. Lamsi dengan Irin atas obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Para Penggugat, maka perlu dipertimbangkan apakah jual beli tersebut dilakukan oleh H. Lamsi dengan beretikad baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tidak pernah dibuktikan oleh Para Penggugat bahwa pembelian tersebut didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual (Irin). Dengan kata lain tidak pernah terbukti bahwa obyek sengketa sebelum dibeli oleh H. Lamsi adalah hak milik yang sah dari Irin (Penjual) berdasarkan bukti kepemilikan yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa H. Lamsi adalah pembeli yang tidak beretikad baik atas jual beli obyek sengketa ini, sehingga tidak layak mendapatkan perlindungan hukum, seperti pertimbangan tersebut di atas;

Hal.15 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas yang telah mempertimbangkan bukti- bukti surat dan bukti -bukti saksi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dengan seksama, dengan demikian memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat pada pokoknya adalah bahwa Terbanding semula Tergugat menilai Putusan Judex Factie tingkat pertama dalam perkara a quo sudah tepat menerapkan hukumnya sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya mengenai riwayat kepemilikan objek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa karena kontra memori banding Terbanding semula Tergugat sudah sejalan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa pertimbangannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini, maka kontra memori banding Terbanding semula Tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm tanggal 24 Oktober 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Hal.16 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan :

1. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 Rbg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205);
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009;
3. Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 24 Oktober 2023, Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Bjm, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Rabu tanggal 13 Desember 2023 yang terdiri dari SRI MUMPUNI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, KASWANTO, S.H., M.H. dan ANDI ASTARA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan di damping oleh kedua Hakim Anggota tersebut dan YULIANA, S.H. sebagai Panitera

Hal.17 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM



Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

KASWANTO, S.H., M.H.

SRI MUMPUNI, S.H., M.H.

ANDI ASTARA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

YULIANAH, S.H

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusanRp 10.000,00
2. Redaksi putusanRp 10.000,00
3. PemberkasanRp130.000,00
- JumlahRp150.000,00 (*seratus lima puluh ribu rupiah*)

Hal.18 dari 18 hal. Putusan Nomor 77/PDT/2023/PT BJM