



PUTUSAN
Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SATRYA GUNAWAN, bertempat tinggal di Jalan Nagasari No.24 RT.2 Kelurahan Kertak Baru Ilir, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fakhmi Amrusyi, S.H., M.H. dan kawan-kawan Para Advokat pada Fakhmi & Rekan berkantor di Jalan Dharma Budi I No. 52 RT. 19 Banjarmasin, Email rasyidrahman57@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Mei 2023 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **H. M. IDEHAM**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Komplek Mitra Mas No.102 RT.19 Kelurahan Sungai Lulut, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Syahdan, S.H., M.H., dan kawan-kawan Para Advokat pada Jurist Solution berkantor di Jalan Pramuka Komp. Semanda I No. 16 Rt. 20 Kota Banjarmasin, Email syahdan.putra@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2023 sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. ASTRA INTERNASIONAL TBK CQ PT. ASTRA INTERNASIONAL TBK –TOYOTA SALES OPERATIONAL (TSO) PERWAKILAN BANJARMASIN**, berkedudukan di Jalan A. Yani Km. 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, yang diwakili oleh Direksi Johannes Loman dan Henry Tanoto dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Suryajaya, S.H., dan kawan-kawan Karyawan Pada PT Astra International Tbk beralamat di Menara Astra Lt. 58-63, Jalan Jendral Sudirman Kavling 5-6, Karet Tengsin-Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220 Email tawang.nurarifin@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 13 Juni 2023 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 19.980 M² (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh ribu meter persegi) dengan ukuran panjang 200 meter dan lebar 100 meter, yang terletak di Jalan A. Yani Km 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara (sekarang M.1910)
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Abd. Gafar Hanafiah
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara (sekarang M. 1909 –M. 6283)
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah SHM No. 1658 (sekarang SHM No. 7446).

sebagaimana tercantum dan dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1089, Surat Ukur Nomor: 31/1983 atas nama Satrya Gunawan.

2. Bahwa sehubungan dengan adanya pemekaran wilayah berdasarkan Perda Kota Banjarbaru No. 4 Tahun 2007 tanggal 9 Mei 2007, telah terjadi beberapa perubahan nama wilayah, maka bidang tanah milik Penggugat yang semula No. 1089 berubah menjadi SHM No. 7447, berdasarkan Gambar Situasi No. 2823/Landasan Ulin, NIB. 17.11.75.03.07077, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas yang tidak mengalami perubahan sesuai dengan batas-batas sebagaimana disebut dan dimaksud dalam SHM No. 7447 (sebelumnya SHM No. 1089).

3. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah tersebut dari pembelian dengan Drs. Aflus Gunawan, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 49/AGR/V/1983, tanggal 16 Mei 1983, yang dibuat di hadapan Gt. Noor Afiat, BA, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kecamatan Landasan Ulin pada saat itu.

Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



4. Bahwa pada tahun 2015, Penggugat memperoleh informasi bahwasanya bidang tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan tumpang tindih dengan bidang-bidang tanah milik Tergugat I dan sedang dalam proses peralihan hak (jual beli) dengan pihak Tergugat II.

5. Bahwa untuk mengetahui kejadian yang sebenarnya maka Penggugat telah melakukan penelusuran mengenai informasi tersebut, yang ternyata memang telah terjadi tumpang tindih antara bidang tanah yang dimiliki Penggugat dengan bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I.

6. Bahwa untuk lebih memastikan mengenai kebenaran tumpang tindih bidang tanah tersebut, pada tahun 2019 Penggugat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru agar melakukan pengukuran/pengecekan ulang dan pengembalian batas terhadap SHM No. 7447 (sebelumnya SHM No. 1089) milik Penggugat.

7. Bahwa dari hasil pengembalian batas yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (sebagaimana peta yang dibuat) ternyata memang terdapat tumpang tindih antara bidang tanah milik Penggugat dengan 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat I, yaitu:

- 1) SHM No. 1660/1996 (sekarang menjadi HGB No. 1539) dengan ukuran kurang lebih (\pm) 112 M² ;
- 2) SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377), dengan ukuran dengan ukuran kurang lebih (\pm) 210 M² ;
- 3) SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378), dengan ukuran kurang lebih (\pm) 3.471 M² ;
- 4) SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215), dengan ukuran kurang lebih (\pm) 8.019 M² ;
- 5) SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216), dengan ukuran kurang lebih (\pm) 8.186 M² ;

8. Bahwa dari bidang-bidang tanah milik Tergugat I yang tumpang tindih tersebut ada sebagian yang telah dialihkan kepada pihak Tergugat II, yaitu:

- 1) SHM No. 1660/1996 (sekarang HGB No. 1539);
- 2) SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215);
- 3) SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216);

9. Bahwa berdasarkan fakta, peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ternyata adalah hanya didasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu atas SHM No. 1909/1993



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sekarang SHM No. 6215) dan SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) melalui AKTA NO. 131 tertanggal 30 April 2012 yang dibuat dihadapan Dr. H.Robensyah Syahrani, SH, MH, Notaris di Banjarmasin ketika itu.

10. Bahwa SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 yang dialihkan sebagiannya kepada Tergugat II telah dilakukan pemisahan yaitu menjadi HGB No. 6283 dan SHM No. 1910 atau SHM No. 6216 telah dipisahkan menjadi HGB No. 6282, sesuai dengan ukuran masing-masingnya sebagaimana tercantum di dalam kedua Sertifikat HGB tersebut yang masih tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I).

11. Bahwa adapun SHM No. 1660/1996 semula diikat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui Akta No. 129 tertanggal 30 April 2012 yang juga dibuat dihadapan Notaris Dr. H.Robensyah Syahrani, SH, MH, akan tetapi ternyata dapat lolos menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Martius, SH, PPAT Kota Banjarbaru dan sekarang ini berubah menjadi HGB No. 1539 atas nama PT. ASTRA INTERNASIONAL Tbk (Tergugat II).

12. Bahwa menurut hukum, Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) bukanlah jual beli yang sebenarnya atas objek bidang tanah, melainkan hanya perjanjian keperdataan yang hanya mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya serta dengan objek yang jelas kepemilikannya, sehingga kausanyapun menjadi jelas dengan segala akibat hukumnya.

13. Bahwa PPJB yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II hanya sah mengikat bagi keduanya dengan objek milik pihak yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual, akan tetapi menjadi tidak sah manakala dilakukan atas objek bidang tanah yang bermasalah (tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat) sehingga PPJB yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II mengandung causa yang tidak halal dan merugikan pihak ketiga in casu Penggugat, sehingga tidak memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

14. Bahwa peralihan hak atas sebagian bidang tanah yang menjadi milik Penggugat oleh Tergugat I kepada Tergugat II, merupakan peralihan hak dari pihak yang menurut hukum tidak berhak, sehingga di dalam hal ini telah terjadi pelanggaran asas *Nemo Plus Yuris*, yaitu asas yang menyatakan "*tidak ada seorangpun dapat mengalihkan hak yang lebih*

Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



besar daripada yang ia miliki". Selain itu perjanjian dibuat tidak boleh menimbulkan kerugian (membawa akibat) kepada pihak ketiga sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara: "Suatu perjanjian itu tidak dapat membawa kerugian kepada pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317"

15. Bahwa jelas menurut hukum bahwasanya perbuatan melakukan perjanjian dalam bentuk "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" (PPJB) dan peralihan hak melalui "Jual Beli" (JB) antara Tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah yang menjadi masalah dan menyangkut kepentingan dan hak pihak Penggugat, merupakan suatu "perbuatan melawan hukum" dengan segala konsekuensinya yaitu memberikan hak kepada pihak yang dirugikan (In casu Penggugat) untuk melakukan tuntutan hukum dan kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II, karenanya beralasan menurut hukum apabila Penggugat menuntut ganti rugi baik materiel maupun moril kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

16. Bahwa tuntutan ganti kerugian secara materiel khusus kepada Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I sebagai pihak yang secara riil telah menikmati hasil penjualan objek sengketa dan Tergugat II yang sekarang ini telah menikmati dan memanfaatkan objek sengketa sebagai tempat usahanya, yang ditaksir tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) karenanya Penggugat pantas dan berhak untuk menuntut ganti kerugian tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II yang harus dibayar secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus.

17. Bahwa dalam rangka kepastian hukum, maka Penggugat juga berhak untuk menuntut melalui Pengadilan agar menyatakan "batal demi hukum" dan atau setidaknya-tidaknya "menyatakan membatalkan" Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282) yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat.

18. Bahwa demikian juga Akta Jual Beli No. 99/2014 tanggal 8 April 2014 yang dibuat dihadapan Martius, SH, PPAT di Banjarbaru atas SHM No. 1660 yang sekarang berubah menjadi HGB No. 1539, menurut hukum

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



haruslah dinyatakan pula “batal demi hukum” dan atau setidaknya “menyatakan dibatalkan” atau setidaknya pula tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai peralihan hak atas objek bidang tanah sepanjang tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat.

19. Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat mengakibatkan semakin rumitnya masalah penyelesaian hukum atas sengketa maka beralasan terlebih dahulu apabila atas tanah objek sengketa diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*).

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan atas fakta hukum serta bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka mohon agar putusan di dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan secara serta merta terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi.

Berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di dalam posita (*fundamentum petendi*) di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan dalam perkara ini.
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah sengketa seluas 19.980 m², ukuran : panjang 200 m dan lebar 100 m sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1089 (sekarang SHM No. 7447) yang terletak di Jalan A. Yani Km 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, dengan batas-batas sesuai dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik dimaksud, yaitu:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara (sekarang M.1910)
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Abd. Gafar Hanafiah
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara (sekarang M. 1909 – M. 6283)
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah SHM No. 1658 (sekarang SHM No. 7446).
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada

Halaman 6 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat karena melakukan perbuatan peralihan hak melalui Jual Beli (AJB) dan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek bidang tanah milik Penggugat.

5. Menyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya batal demi hukum dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan batal dengan segala konsekuensi hukumnya atas Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282) yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat

6. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 99/2014 tanggal 8 April 2014 atas bidang tanah SHM No. 1660 (yang sekarang berubah menjadi HGB No. 1539) dan karenanya menyatakan "batal demi hukum" atau menyatakan "membatalkan" dan atau setidaknya-tidaknya pula menyatakan "tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat" sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian atas hilangnya keuntungan yang tidak dapat dinikmatinya tanah tersebut yaitu sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus pula

8. Menyatakan putusan di dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi.

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul di dalam perkara ini secara tanggung renteng.

ATAU:

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rieya Aprianti, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, sebagai Mediator;

Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan secara elektronik dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

a. Letak objek sengketa

1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo merupakan gugatan ke 3 (tiga) kalinya, yang mana sebelumnya Penggugat juga mengajukan gugatan yang teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb dan 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb, yang mana dari masing-masing perkara tersebut oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut memutuskan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena objek sengketa dari gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

2) Bahwa dalam Perkara Nomor: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb surat gugatannya Penggugat menyebutkan objek sengketa terletak di Jalan A. Yani Km. 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru. Dengan ukuran Panjang 200 Meter dan lebar 100 Meter. Akan tetapi, pada saat sidang pemeriksaan Penggugat tidak dapat menunjukkan secara jelas dan pasti dimana letak posisi patok batas tanah yang diklaim sebagai objek sengketa yang sebenarnya. Bahkan, karena ketidakjelasan patok batas tanahnya, sampai kemudian Penggugat menunjuk patok yang bukan milik Penggugat melainkan milik pemerintah Kota Banjarbaru untuk rencana Pembangunan irigasi PDAM. selain itu juga penunjukan patok tanah melebihi ukuran Panjang tanah objek sengketa yang seharusnya hanya 200 Meter menjadi yaitu Panjang I 349,76 Meter dan Panjang II 351,74 Meter serta lebar 100 Meter,

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb halaman 86-87);

Begitu juga dalam Perkara Nomor: 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb, Penggugat tidak jelas lagi dalam penunjukan patok batas tanahnya sebagaimana dalam isi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Perkara Nomor: 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb yang isinya "pada saat sidang pemeriksaan setempat tanggal 13 Januari 2023 dalam objek perkara ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat konvensi tidak dapat menunjuk batas-batas tumpang tindih tanah yang berimplikasi pada kaburnya luas tumpang tindih tanah alas hak yang didalilkan (milik Tergugat I Konvensi/penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dengan) menduplikasikan alas hak miliknya" (vide Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor Perkara: 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb halaman 121);

3) Bahwa Tergugat I perlu menegaskan kembali gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah berupa bidang tanah, yang mana termasuk kategori benda yang TIDAK BERGERAK. Namun, Penggugat dalam perkara Nomor: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb dalam penunjukan Panjang tanah objek sengketa sampai dengan ukuran Panjang yaitu Panjang I 349,76 Meter dan Panjang II 351,74 Meter dan lebar 100 Meter sedangkan dalam Perkara Nomor: 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb ukurannya berubah lagi menjadi Panjang 200 Meter dan lebar 100 Meter, ini artinya ada perubahan lagi dalam Penunjukan patok batas tanah, yang mana penunjukan patok batas tanahnya hanya mencocok-cocokkan dengan ukuran sertifikat yang dimilikinya tanpa ada letak patok batas tanah yang jelas dan pasti, ini menunjukkan Penggugat tidak konsisten dalam penempatan patok batas tanah yang diklaim sebagai objek sengketa, karena secara logika saja bidang tanah yang merupakan termasuk kategori benda yang tidak bergerak tapi Penggugat justru patok bidang tanahnya hanya jangka waktu 1 (satu) tahun saja bisa berubah dan bergeser sampai dengan 100 (seratus) meter. Hal ini menunjukkan dan membuktikan bahwa sebenarnya bidang tanah yang ditunjuk sebagai objek sengketa tidak jelas dan kabur. oleh karena itu, dalil Penggugat terjadi tumpang tindih merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada;

b. Tidak samanya Tanah Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tanah Penggugat.

Halaman 9 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



1) Bahwa Penggugat dalam surat gugatan mendalilkan, bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 7447 (sebelumnya SHM Nomor: 1089) yang terdaftar atas nama Penggugat. Sedangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 131 Tanggal 30 April 2012 yang menjadi objeknya adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) yang mana sertifikat hak milik (SHM) tersebut terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat. begitu juga dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 129 Tanggal 30 April 2012 yang objeknya adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 yang terdaftar atas nama Tergugat I yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahran, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin, yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 99 Tanggal 8 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., PPAT/Notaris Kota Banjarbaru, sehingga kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1539 yang terdaftar atas nama Tergugat II. Sehingga, jelas sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 7447 (sebelumnya SHM Nomor:1089) yang menjadi objek sengketa dengan yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) masih terdaftar atas nama Tergugat I serta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 yang sebelumnya masih terdaftar atas nama Tergugat I dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1539 yang terdaftar atas nama Tergugat II.

Dengan demikian, sangat jelas bahwa antara sertifikat objek sengketa dengan objek Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) merupakan sertifikat yang berbeda. Sehingga, cukup beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

c. Tidak samanya tanah dengan yang dikuasai Tergugat I

1. Bahwa Penggugat dalam posita No.7 mendalilkan bidang tanah miliknya terjadi tumpang tindih dengan 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat I, yaitu:

- ❖ SHM No. 1660/1996 (sekarang SHGB No. 1539);

Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- ❖ SHM No. 2326/1998 (Sekarang SHM No. 7377);
- ❖ SHM No. 2295/1998 (Sekarang SHM No. 7378);
- ❖ SHM No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215);

SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216);

Sedangkan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1539 (dahulu Sertipikat hak milik (SHM) No. 1660/1996 secara formal telah beralih hak atas tanahnya kepada Tergugat II dan secara fisik juga telah dikuasai oleh Tergugat II. Sehingga, Penggugat sangat keliru apabila mendalilkan bidang tanah miliknya terjadi tumpang tindih dengan 5 (lima) bidang tanah Milik Tergugat I, karena jelas untuk Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 telah berubah menjadi sertipikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor 1539 yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat II. Sehingga, cukup beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan posita No. 9, No. 10 dan No. 11 mendalilkan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ternyata adalah hanya didasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 131 Tanggal 30 April 2012 dan Nomor: 129 Tanggal 30 April 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin serta Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 99 Tanggal 8 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., PPAT/Notaris Kota Banjarbaru, seharusnya kalau Penggugat mempermasalahkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta jual beli (AJB), Penggugat juga menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., sebagai pihak dalam perkara a quo. Karena, menurut hukum acara perdata salah satu kelengkapan gugatan adalah terpenuhinya semua pihak yang berkepentingan dan atau mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., PPAT/Notaris Kota Banjarbaru Dengan demikian, gugatan Penggugat yang tidak menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarbaru sebagai pihak dalam perkara a quo. maka

Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

b. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas bahwa menurut hukum gugatan Penggugat sebagai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Oleh karena itu, Tergugat I mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Penggugat tidak mempunyai legal standing

a. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang dipermasalahkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 131 Tanggal 30 April 2012 yang objeknya adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) yang semua sertipikat hak milik (SHM) tersebut terdaftar atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat. Begitu juga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 129 Tanggal 30 April 2012 adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 juga terdaftar atas nama Tergugat I, yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 99 Tanggal 8 April 2014 yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1539 menjadi atas nama Tergugat II, Jadi jelas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual beli (AJB) tersebut yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Penggugat sama sekali tidak memiliki kapasitas apapun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual beli (AJB) termasuk meminta kepada Pengadilan Negeri Banjarbaru untuk membatalkannya dan atau batal demi hukum, karena sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, karena mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", serta Pasal 1340 ayat (1) "Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

Sehingga, jika dihubungkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, jelas Penggugat tidak mempunyai LEGAL STANDING mengajukan gugatan dalam perkara a quo untuk pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



(PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Maka, cukup beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Gugatan Penggugat *Error In Objekto*

a. bahwa apa yang didalilkan oleh dalam surat gugatan, yang mana objek bidang tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo adalah sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 7447 (sebelumnya SHM Nomor: 1089) yang terdaftar atas nama Penggugat. Sedangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 131 Tanggal 30 April 2012 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin yang menjadi objeknya adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) yang semua sertifikat hak milik (SHM) tersebut terdaftar atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat, begitu juga dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 129 Tanggal 30 April 2012 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahan, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 juga terdaftar atas nama Tergugat I, yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 99 Tanggal 8 April 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martius, S.H., PPAT/Notaris Kota Banjarbaru yang kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1539 menjadi atas nama Tergugat II. Sehingga, gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan salah objek, dengan demikian cukup beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

5. Gugatan Penggugat *Daluwarsa*

a. Bahwa jauh sebelum Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara a quo, Tergugat I telah menguasai dan memiliki tanahnya sejak puluhan tahun yang lalu sampai dengan saat ini, bahkan sebelum diperjual belikan sebagian kepada Tergugat II pun, maka Tergugat I sendiri yang menggunakan tanah tersebut untuk kegiatan usaha jual beli mobil yang diberi nama Kalimantan Showroom Motor (KSM) dan juga usaha perbengkelan serta untuk penampungan mobil dump truck atau alat berat, artinya Tergugat I selama ini setiap hari berada dan berkegiatan dilokasi tanah tersebut. Namun, selama Tergugat I kegiatan

Halaman 13 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



berusaha disana Tergugat I tidak pernah melihat dan menemukan Penggugat menggarap tanah dilokasi objek sengketa bahkan Tergugat I sendiri tidak pernah mendapatkan komplain dari pihak manapun termasuk dari Penggugat itu sendiri. Sehingga, apa yang didalilkan oleh Penggugat memperoleh bidang tanahnya sejak tahun 1983, patut dipertanyakan kebenaran dan keabsahannya.

b. Bahwa apabila mengacu pada penerbitan sertipikat hak milik (SHM) Tergugat I Yaitu :

SHM No. 2326/1998 (Sekarang SHM No. 7377) diterbitkan sejak 25 Tahun yang lalu;

SHM No. 2295/1998 (Sekarang SHM No. 7378) diterbitkan sejak 25 Tahun yang lalu;

SHM No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) diterbitkan sejak 30 Tahun yang lalu;

SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) diterbitkan sejak 30 Tahun yang lalu;

Dan semua sertipikat hak milik (SHM) Tergugat I tersebut baru sekarang Penggugat mengajukan gugatan. Padahal jika dihubungkan dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 yang berbunyi ***“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”***.

Selain itu, dalam pasal 1967 KUHPerdata yang berbunyi ***“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mepertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk”***;

c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sangat jelas bahwa hak Penggugat untuk mengajukan gugatan menurut hukum Telah

Halaman 14 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



lewat waktu dan atau Daluwarsa. Oleh karena itu, Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampit yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang terurai di dalam eksepsi terulang kembali dalam bagian pokok perkara sepanjang bersesuaian dan relevan;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat I.

Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

3. Bahwa bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I sejak puluhan tahun yang lalu berdasarkan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan dalam satu hamparan atau satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lainnya, yang mana secara data yuridis kepemilikan bidang Tanah Tergugat I sesuai dengan data fisik dilapangan, jadi bagaimana mungkin Penggugat tiba-tiba muncul mengklaim bidang Tanah miliknya terjadi tumpang tindih dengan bidang tanah Tergugat I, sedangkan bidang tanah milik Tergugat I saja tidak ada yang berbatasan langsung dengan bidang tanah milik Penggugat. Lagi pula, Penggugat dalam mengklaim dan menunjuk patok batas bidang tanah objek sengketa yang selalu berubah-ubah dan tidak konsisten dalam penempatan letak posisi objek sengketa yang sebenarnya hal ini jelas tertuang dalam putusan perkara Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb dan 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb;
4. Bahwa adapun bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat terjadi tumpang tindih sebagaimana dalam posita No. 7 tersebut, merupakan bidang tanah yang telah dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I sejak puluhan tahun yang lalu berdasarkan sertipikat hak milik (SHM) antara lain:
 - a. SHM No. 2326/1998 (Sekarang SHM No. 7377) diterbitkan sejak 25 Tahun yang lalu;
 - b. SHM No. 2295/1998 (Sekarang SHM No. 7378) diterbitkan sejak 25 Tahun yang lalu;

Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- c. SHM No. 1909/1993 (Sekarang SHM No. 6215) diterbitkan sejak 30 Tahun yang lalu;
- d. SHM No. 1910/1993 (Sekarang SHM No. 6216) diterbitkan sejak 30 Tahun yang lalu;

Sedangkan untuk Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1660/1996 telah berubah menjadi sertipikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor 1539 yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat II.

Selama Tergugat I menguasai dan memiliki bidang tanahnya selalu merawat secara terus menerus sampai dengan saat ini, bahkan sebelum sebagian tanah tersebut diperjualbelikan kepada Tergugat II, Tergugat I sendiri yang menggunakan tanah tersebut dengan membangun Showroom dengan nama Kalimantan Showroom Motor (KSM) untuk kegiatan usaha jual beli mobil dan kegiatan usaha bengkel serta penampungan mobil dump truck maupun alat berat, selama itu Tergugat I tidak pernah mendapat klaim atau komplain dari pihak manapun termasuk Penggugat itu sendiri Padahal selama Tergugat I menjalankan aktivitas/kegiatan usaha dilokasi tersebut Tergugat I sendiri tidak pernah melihat Penggugat beraktivitas dilokasi objek sengketa. Sehingga, Penggugat kemudian tiba-tiba mengklaim bidang tanahnya terjadi tumpang tindih dengan tanah Tergugat I merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak bisa diterima secara akal sehat. Lagi pula, sebagian bidang tanah milik Tergugat I itu sendiri juga pernah dipinjam oleh Pondok Pesantren Darul Ilmi Banjarbaru untuk usaha peternakan ayam, dan juga tidak pernah mendapatkan klaim dari pihak manapun termasuk dari Penggugat itu sendiri;

5. Bahwa klaim terjadi tumpang tindih antara bidang tanah milik Penggugat dengan bidang tanah milik Tergugat I, setelah Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi jual beli yang kemudian Tergugat II melakukan Pembangunan gedung showroomnya, setelah itu barulah Penggugat muncul dan terus melakukan klaim bahwa tanah miliknya terjadi tumpang tindih yang mana dari awal klaim posisi tanah yang terjadi tumpang tindih selalu berubah – ubah dan sampai saat ini pun tidak ada letak dan posisi yang pasti, dan itu jelas sebuah fakta hukum sebagaimana yang tertuang perkara Nomor Perkara: 24/Pdt.G/2021/PN. Bjb dan 39/Pdt.G/2022/PN. Bjb;

6. Bahwa penguasaan dan pemilikan atas bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan alas hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut, tentunya Tergugat I memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap bidang tanah yang

Halaman 16 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



dimilikinya itu sendiri, termasuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) dengan Tergugat II, karena jelas sertifikat yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan sertifikat hak milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB) yang terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat. Begitu pula halnya dengan pemisahan sebagian terhadap sertifikat Hak Milik (SHM) yang juga terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat.

7. Bahwa Penggugat bukan sebagai pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka tentunya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dan kapasitas apapun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) tersebut. karena semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan atau Akta Jual Beli (AJB) yang objek perjanjiannya termasuk dengan pemisahan sertifikat hak milik (SHM) adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) yang semuanya terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I bukan atas nama Penggugat. Oleh karena itu, jelas semua Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II bukanlah sebagai "Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)". Dengan demikian, dalil Penggugat bahwa Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan bahkan mengada-ada;

8. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, begitu juga dengan pemisahannya bukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Maka, tuntutan Penggugat melalui Pengadilan agar menyatakan "batal demi hukum" dan atau setidaknya "menyatakan membatalkan" Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 131 Tanggal 30 April 2012 dan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 129 Tanggal 30 April 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Robensjah Sjahran, S.H., M.H., PPAT/Notaris di Kota Banjarmasin, dan Akta Jual Beli (AJB) No. 99 Tanggal 8 April 2014 yang dibuat dihadapan Martius, SH PPAT di Kota Banjarbaru merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan bahkan mengada-ada. Sehingga, cukup beralasan hukum tuntutan tersebut dikesampingkan dan atau ditolak;

Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



9. Bahwa penguasaan dan pemilikan seluruh hak atas bidang-bidang tanah milik Tergugat I berdasarkan alas hak yang sah secara hukum. sehingga Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), tentunya Tergugat I juga tidak ada merugikan siapapun baik secara materiil dan moriil termasuk Penggugat itu sendiri. Oleh karena itu, tuntutan ganti rugi dari Penggugat kepada Tergugat I secara tanggung renteng dengan Tergugat II sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah) dan, merupakan tuntutan ganti rugi yang tidak berdasar dan mengada- ada;

10. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil yang berkenaan dengan tuntutan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), karena mana penguasaan dan pemilikan atas bidang tanah Tergugat I memiliki alas hak yang sah yakni sertifikat hak milik (SHM), lagi pula objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan sertifikat hak Milik (SHM) objek sengketa merupakan sertifikat hak milik (SHM) yang berbeda. Sehingga, cukup beralasan hukum tuntutan tersebut untuk dikesampingkan dan ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

11. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat mengenai permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus lah ditolak dan dikesampingkan, karena tanpa didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Hukum acara perdata HIR/Rbg mengenai pelaksanaan terlebih dahulu. sehingga, tuntutan yang tersebut cukup beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak atau Setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA :



1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Tergugat II

DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN PENGGUGAT PREMATEUR (Dilatoria Eksepsi)

1. Bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat secara hukum layak ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena gugatan aquo diajukan oleh Penggugat terlalu dini (*Premateur*) sehingga tidak memenuhi persyaratan formiil sebagai gugatan, berdasarkan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam Gugatan aquo, Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas kurang lebih 19.980 M2 (Sembilan belas ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1089, Surat Ukur Nomor 31/1983 atas nama Satrya Gunawan, Penggugat. (*vide: Posita angka 1 halaman 3 dari Gugatan*)
- Bahwa dalam gugatan perkara aquo, Penggugat dalam **Posita** gugatan mendasarkan/ mendalihkan bahwa seolah-olah, **quod non**, bidang tanah milik Penggugat yaitu **SHM No. 7447 (---- dahulu SHM No 1089-----) tumpang tindih** dengan **tanah milik Tergugat I** yang dibeli oleh dan **saat ini telah menjadi miliknya Tergugat II**, sebagaimana dalil Penggugat sebagai berikut:

Bagian Posita angka 4, halaman 4 yang menyatakan:

"Bahwa pada tahun 2015, Penggugat memperoleh informasi bahwasannya bidang tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan tumpang tindih dengan bidang tanah milik Tergugat I dan sedang dalam proses peralihan hak (jual beli) dengan pihak Tergugat II".

Bagian Posita Angka 5 halaman 4 dari Gugatan:

Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



"Bahwa untuk mengetahui kejadian yang sebesar-besarnya maka Penggugat telah melakukan penelusuran mengenai informasi tersebut, yang ternyata memang telah **terjadi tumpang tindih** antara bidang tanah yang dimiliki Penggugat dengan bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I".

Bagian Posita angka 7, halaman 4 yang menyatakan:

"Bahwa dari hasil pengembalian batas yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (sebagaimana peta yang dibuat) ternyata memang terdapat tumpang tindih antara bidang tanah milik Penggugat dengan 5 (lima) bidang tanah milik Tergugat I, yaitu:

- SHM No. 1660/1996 (sekarang SHGB No. 1539) dengan ukuran kurang lebih 112 M2.
- SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377) dengan ukuran kurang lebih 210 M2
- SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378) dengan ukuran kurang lebih 3.471 M2
- SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM 6215), dengan ukuran kurang lebih 8.019 M2
- SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) dengan luas kurang lebih 8.186 M2

Selanjutnya, dalam Tuntutan (**Petitem**) bagian Pokok Perkara **angka 5 halaman 8** dari Gugatan, Penggugat menuntut sebagai berikut:

"5. Menyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya batal demi hukum dan atau setidaknya menyatakan batal dengan segala konsekuensi hukumnya atas Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282) yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat"

2. Bahwa bidang tanah yang menjadi pokok (obyek) dalam perkara aquo, beserta alasan hukum (**Posita**) maupun bagian Tuntutan (**Petitem**) gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dasar/alasan yang pada pokoknya menurut Penggugat seolah-olah, **quod non**, ada bagian tanah yang tumpang tindih antara tanah yang diakuinya milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat I yang telah dialihkan haknya kepada Tergugat II sebagaimana uraian tersebut di atas, **ternyata adalah sama dengan pokok (obyek) beserta alasan hukum (Posita)**

Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



maupun pokok tuntutan (Petitum) atas Perkara Gugatan melawan hukum (PMH) lain yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II melalui Pengadilan Negeri yang sama, yaitu Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam Perkara Perdata No. 39/PDT.G/2022/PN.BJB yang diputus tanggal 02 Februari 2023 JO: Nomor 20/PDT.G/ 2023/PT. BJM yang diputus pada tanggal 11 April 2023 oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin, yang pada pokoknya antara lain menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah seluas kurang lebih 19.980 M2 (Sembilan belas ribu Sembilan ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan ukuran Panjang 200 meter dan lebar 100 meter yang terletak di Jalan A. Yani Km. 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Ulin Barat 2 kota Bajarmasin ----- sebagaimana tercantum dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1089, Surat Ukur Nomor 31/1983 atas nama Satrya Gunawan (----- Penggugat dalam perkara aquo-----), yang kemudian dikarenakan adanya pemekaran wilayah berdasarkan Perda Kota Banjarbaru No. 4 Tahun 2007 tanggal 9 Mei 2007, Hak Milik No. 1089 berubah menjadi sertipikat SHM No 7447, Kecamatan Landasan Ulin menjadi kecamatan Liang Anggang.

(vide: Bagian Posita angka 1 dan angka 2, halaman 3 dari gugatan Perkara Perdata No. 39/PDT.G/2022/PN.BJB yang diputus tanggal 02 Februari 2023 (JO: Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM yang diputus tanggal 11 April 2023);

3. Dalam perkara Perdata No. 39/PDT.G/2022/PN.BJB yang diputus tanggal 02 Februari 2023 (JO: Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM yang diputus tanggal 11 April 2023) tersebut di atas, di dalam Positanya Penggugat mendalilkan dengan **menyatakan pada pokoknya** antara lain sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan hasil penelusuran/penggembalian batas, seolah-olah, **quod non**, bidang tanah yang diakui sebagai miliknya Penggugat telah **terjadi tumpang tindih** dengan bidang tanah yang dimiliki/dikuasai Tergugat I. yaitu:

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- (1). SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No, 7377), dengan ukuran kurang lebih 210 M2;
- (2). SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378); dengan ukuran kurang lebih 3.471M.
- (3). SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215); dengan ukuran kurang lebih 8.019 M2.
- (4). SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216); dengan ukuran kurang lebih 8.186 M2.
- (5). SHM No. 1660/1996

(Vide: Bagian Posita angka 12 dan angka 13, halaman 5 dari gugatan Perkara Perdata No. 39/PDT.G/2022/PN.BJB yang diputus tanggal 02 Februari 2023 (JO: Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM yang diputus tanggal 11 April 2023)

4. Bahwa selanjutnya dalam bagian Tuntutan (Petitum) dalam Perkara Perdata No. 39/ PDT.G/2022/PN.BJB yang diputus tanggal 02 Februari 2022 (JO: Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM yang diputus tanggal 11 April 2023), Penggugat mengajukan tuntutan antara lain:

Petitum angka 4, halaman 12 dari gugatan:

"Menyatakan **Tergugat I** (-----incasu H. M. IDEHAM, yang juga sebagai pihak Tergugat I dalam perkara aquo -----), **Tergugat II** (----- incasu PT. ASTRA INTERNATIONAL Tbk cq PT ASTRA INTERNATIONAL Tbk – Toyota Sales Operation (TSO) yang juga sebagai Pihak Tergugat II dalam perkara aquo.....), dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Petitum angka 6, halaman 12 dari gugatan:

"Menyatakan **batal dan tidak sah peralihan hak** yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II (dalam bentuk apapun peralihan hak tersebut dibuat diantara keduanya) sepanjang peralihan hak tersebut terjadi di atas bidang-bidang tanah yang jelas-jelas telah tumpang tindih (duplikasi) dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat"

5. Berdasarkan seluruh uraian tersebut tersebut di atas, **terbukti sesuai fakta** bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo yaitu gugatan dengan Register **No.47/PDT.G/2023/PN BJB tanggal 13 Juni 2023 adalah sama** dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara terdahulu yaitu Perkara dengan Register **No. 39/PDT.G/2022/PN BJB yang diputus tanggal 02 February 2023 JO.**

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **47/Pdt.G/2023/PN Bjb**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM tanggal yang diputus tanggal 11 April 2023, dalam hal Jenis Pokok Gugatan yaitu **Gugatan Melawan Hukum (PMH)** maupun mengenai **Subyek (Para Pihak); Posita (alasan/dasar gugatan)** serta **Petitum (tuntutan/gugatan)**.

6. Selanjutnya, mengingat adanya fakta hukum bahwa perkara No. 39/PDT.G/2023/PN BJB yang diputus tanggal 02 February 2023 JO.

Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM yang diputus tanggal 11 April 2023 (-----yang nota bene sama dengan perkara aquo-----) sebagai mana uraian tersebut di atas, ternyata perkara tersebut **belum berkekuatan hukum tetap (inkrah)** karena perkara yang bersangkutan **masih dalam proses upaya hukum pengajuan Kasasi** di Mahkamah Agung Republik Indonesia sesuai dengan:

- **Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb pada tanggal 17 April 2023 yang menyatakan bahwa** Tergugat II/Terbanding II *In casu* PT Astra International Tbk cq PT Astra International Tbk – Toyota Sales Operation (TSO) Perwakilan Banjarmasin **menyatakan kasasi** terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 20/PDT/2023/PT BJM tanggal 11 April Jo. Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 02 Februari 2023;
 - **Tanda terima Memori Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 02 Mei 2023 yang menyatakan bahwa** Tergugat II/Terbanding II *In casu* PT Astra International Tbk cq PT Astra International Tbk – Toyota Sales Operation (TSO) Perwakilan Banjarmasin **telah menyerahkan memori Kasasi** terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 20/PDT/2023/PT BJM tanggal 11 April Jo. Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 02 Februari 2023.
 - **Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi Kepada Turut Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II In casu PT Astra International Tbk cq PT Astra International Tbk – Toyota Sales Operation (TSO) Perwakilan Banjarmasin Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb yang menerangkan bahwa** pada tanggal 31 Mei 2023, Jurusita Pengadilan Negeri Banjarbaru menyampaikan pada tanggal 16
- Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb*



Mei 2023 telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru.

- Sesuai Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, status perkara kasasi saat ini ialah proses **Pengiriman berkas**, dengan keterangan pengiriman berkas pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2023 dengan surat Pengiriman berkas kasasi nomor W15.U12-1847/HK.02/6/2023. *(status hingga Jawaban ini di buat, In casu PT Astra International Tbk cq PT Astra International Tbk – Toyota Sales Operation (TSO) Perwakilan Banjarmasin belum menerima relaas terkait nomor perkara dan juga hasil putusan kasasi di Mahkamah Agung).*

7. Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, yaitu Perkara No.47/PDT.G/2023 tanggal 13 Juni 2023 yang diajukan oleh Penggugat secara hukum harus ditolak atau setidaknya secara hukum patut dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) karena tidak memenuhi syarat formilil dan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata karena gugatan diajukan **terlampau dini (Premateur)**, dan apabila perkara aquo tidak dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, **maka adalah sangat mungkin putusan-putusan perkara tersebut akan saling bertentangan dan tidak akan dapat dieksekusi serta tidak menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan sebagai tujuan dari penegakan hukum itu sendiri.** Hal demikian ini sesuai dengan :

- Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 73/Pdt.G/2015/PN.Medan ;
- Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 86/PDT.SUS/MEREK/2013/ PN.NIAGA.JKT,PST;

Berdasarkan seluruh uraian dan fakta-fakta tersebut di atas, maka Tergugat II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo, agar berkenan memutuskan menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) karena gugatan Premateur.

B. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO TELAH LAMPAU WAKTU (DALUWARSA)

Bahwa seandainya pun Gugat Penggugat tidak terlampau dini (**prematueur**), maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo telah lampau waktu (**daluwarsa**) dan dengan demikian secara hukum patut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**) karena daluwarsa, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

8. Bahwa adalah benar Tergugat II adalah pemilik dan yang menguasai secara sah menurut hukum atas bidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani KM. 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat, kecamatan landasan Ulin, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, yang diperoleh / dibeli dari **H.M.IDEHAM (Tergugat I)**, dengan bukti pemilikan sebagai berikut:

- Seluas 1.450 M2, berdasarkan **SHGB No. 1538** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2234/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 5.594 M2, berdasarkan **SHGB No. 1537** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2231/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 8.635 M2, berdasarkan **SHGB No. 1539** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 1660/1985 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan dikuasai oleh PT Astra International Tbk (Tergugat II) sekarang telah menjadi SHM nomor 6283 ;
- Seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1910/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dikuasai oleh PT Astra International Tbk (Tergugat II) sekarang telah menjadi SHM nomor 6282;

9. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan terhadap Tergugat II (Para Tergugat) aquo dan didaftar di Pengadilan Banjarbaru dengan register No. 47/PDT.G/2023/PN.bjb ini **adalah pada tanggal 13 Juni 2023**, yang berarti berdasarkan fakta ini dihubungkan dengan waktu penerbitan **ke 5 Bidang tanah dengan SHM atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)** yaitu; SHM No. 2234 tahun **1996** ; SHM No. 2231 tahun **1996**; SHM No. 1660 tahun **1985**; SHM No. 1909 tahun **1987**; SHM No.

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



1910 tahun **1987**; maka secara hukum gugatan aquo, telah daluwarsa (lampau waktu) karena **telah lebih dari 5 (lima) tahun atau telah lewatnya 34 (tiga puluh empat) tahun** sejak diterbitkannya SHM atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I) yang kemudian dimiliki dan dikuasai oleh PT Astra International Tbk (Tergugat II).

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Tergugat secara hukum layak ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**) karena **daluwarsa** (lampaunya waktu). Keputusan yang demikian ini **adalah demi keadilan sekaligus demi kepastian hukum kepada pemilik tanah**, termasuk pemilik tanah yang bertindak sebagai investor di daerah manapun diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia, dan hal yang demikian ini sesuai dengan ketentuan hukum antara lain sebagai berikut:

- **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

- **Pasal 1967 KUHPerdata** berbunyi sebagai berikut :

“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo, agar berkenan memutuskan menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) karena gugatan daluwarsa.

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



C. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LABEL)

11. Bahwa Gugatan Penggugat jelas dan kabur terlihat pada dalam Tuntutan (Petitum) bagian Pokok Perkara **angka 5 halaman 8** dari Gugatan, Penggugat menuntut sebagai berikut:

"5. Menyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya batal demi hukum dan atau setidaknya menyatakan batal dengan segala konsekuensi hukumnya atas Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282) yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat"

12. Bahwa dalil petitum yang disampaikan oleh Penggugat ialah tidak tepat dan tidak benar dikarenakan sesuai dengan faktanya tidak ada dalam Penguasaan Tergugat II perihal kepemilikan dari HGB Nomor 6283 dan HGB No. 6282.

13. Sesuai dengan fakta dan dokumen yang Tergugat II miliki, data yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat II dari pembelian tanah pada Tergugat I ialah :

- Seluas 1.450 M2, berdasarkan **SHGB No. 1538** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2234/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 5.594 M2, berdasarkan **SHGB No. 1537** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2231/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 8.635 M2, berdasarkan **SHGB No. 1539** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 1660/1985 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan dikuasai oleh PT Astra International Tbk (Tergugat II) sekarang telah menjadi SHM nomor 6283 ;

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- Seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan SHM No. 1910/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I) dikuasai oleh PT Astra International Tbk (Tergugat II) sekarang telah menjadi SHM nomor 6282;

Pada keterangan Tergugat II disini terlihat jelas bahwa Tergugat II tidak memiliki HGB nomor 6282 dan HGB 6283.

14. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan suatu produk hukum di BPN yang memiliki makna berbeda satu dengan lainnya dan berdiri sendiri. Oleh karenanya kekeliruan Penggugat dalam mendalilkan adanya tanah tumpang tindih dalam perkara a quo dengan mendalilkan adanya tanah tumpang tindih dengan HGB nomor 6282 dan HGB nomor 6283 membuktikan gugatan dari Penggugat tidak jelas dan kabur. Yang mana bisa diperoleh fakta bahwa HGB nomor 6282 dan HGB nomor 6283 dimiliki oleh subjek hukum lainnya.

15. Kekeliruan Penggugat dalam mendalilkan adanya tanah tumpang tindih dalam perkara a quo dengan mendalilkan tumpang tindih HGB nomor 6282 dan HGB 6283 membuktikan gugatan dari Penggugat tidak jelas dan kabur juga dapat membuat permasalahan hukum jika gugatan dikabulkan yaitu akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan karena HGB nomor 6282 dan HGB nomor 6283 berbeda dengan SHM nomor 6282 serta SHM 6283.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat I memohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara gugatan aquo agar berkenan memberikan putusan dengan menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).

D. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (*DISQUALIFICATEIRE EXCEPTIE*)

Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan aquo (*Disqualificatoire Exceptie*), khususnya gugatan yang ditujukan kepada Para Tergugat karena alasan sebagai berikut :

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DALAM GUGATAN A QUO TERKAIT UNTUK MENYATAKAN BATAL DEMI HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)



DAN AKTA JUAL-BELI (AJB) ATAS TANAH TERPERKARA TERSEBUT DI ATAS DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA

16. Bahwa inti dalil Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara a quo ialah Penggugat meminta agar dapat dinyatakan batal demi hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Jual-Beli (AJB) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana disebutkan dalam perkara a quo.

17. Bahwa dalil Penggugat meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Jual-Beli (AJB) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah keliru dan tidak sesuai dengan asas dan teori hukum yang berlaku.

18. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Jual-Beli (AJB) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan dengan itikad baik dan telah sesuai dengan 4 (empat) asas hukum dalam perjanjian dan teori hukum yang berlaku diantara nya:

a. Asas Konsensualisme

Asas ini memiliki makna, bahwa Perjanjian timbul sejak detik kata sepakat tercapai di antara para pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian **akan mengikat bagi para pihak sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian telah sah sebagaimana pasal 1320 Kuhperdata.**

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Kata "semua" di dalam pasal tersebut mengindikasikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian.

c. Asas Mengikat Sebagai Undang - Undang

Selain asas kebebasan berkontrak, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta juga mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. **Makna kalimat "berlaku sebagai undang-undang" dalam ketentuan tersebut bukan berarti perjanjian mengikat secara umum. Akan tetapi, perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya** layaknya sebuah undang-undang. Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti sebuah undang-undang. **Ketentuan Asas ini disebut juga Asas Pacta Sunt Servanda.**

d. Asas Kepribadian

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Asas ini berarti perjanjian **hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya**. Hal ini diatur di dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya." Namun, asas ini memiliki pengecualian, yaitu dalam Pasal 1316 KUHPerdara tentang perjanjian garansi dan di dalam Pasal 1317 KUHPerdara tentang derden beding

19. Selain Asas – asas hukum dalam perjanjian tersebut diatas, M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua penerbit Sinar Grafika halaman 121-122 menyatakan:

- **Yang sah sebagai pihak Penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari Perjanjian**, terbatas pada diri Pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga dengan contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain.
- M. Yahya Harahap, S.H., lebih lanjut menjelaskan bahwa pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, **tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu (pihak ketiga) mengandung cacat diskualifikasi**, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 KUHPer. Sebaliknya, pihak ketiga tersebut juga tidak dapat dijadikan sebagai tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat.
- M. Yahya Harahap, S.H., juga memberikan contoh putusan-putusan yang menerapkan prinsip gugatan tersebut. Dalam Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer, **hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik pihak yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak, semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat. Sikap ini dijelaskan dalam Putusan MA No. 151/K/Sip/1975, yang menurut putusan ini, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian.

20. Berdasarkan uraian Asas – asas hukum dan teori hukum dalam perjanjian sebagaimana disampaikan Tergugat II diatas, maka terbukti dalil dan/atau dasar Penggugat melakukan gugatan dengan intinya meminta batal demi hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Akta Jual-Beli (AJB) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II **adalah Tindakan yang tidak sesuai dengan hukum. Hal ini terbukti karena Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian dan karenanya tidak memiliki hak serta tidak memiliki kualitas legal standing yang dibenarkan secara hukum.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti adanya fakta bahwa Penggugat tidak memiliki kualita dan legal standing serta kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan aquo, dan dengan demikian Tergugat II mohon kehadiran Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa jawaban/bantahan dan hal-hal lain yang Tergugat II sampaikan dan uraikan dalam bagian Eksepsi, mohon untuk diperlakukan sebagai satu kesatuan tak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara di bawah ini.

E. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

21. Bahwa seandainya pun Gugatan Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak premateur dan tidak pula daluwarsa, maka dengan ini Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah, ***quod non***, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam:

Posita Gugatan angka 15 dari halaman 6 dari Surat Gugatan, yang mendalilkan:

“Bahwa jelas menurut hukum bahwasannya perbuatan melakukan perjanjian dalam bentuk “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” (PPJB) dan peralihan hak melalui “Jual Beli” (JB) antara tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah yang menjadi masalah dan menyangkut kepentingan dan hak pihak Penggugat,

Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



merupakan suatu perbuatan melawan hukum” dengan segala konsekuensinya yaitu memberikan hak kepada yang dirugikan (in casu Penggugat) untuk melakukan tuntutan hukum dan kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II, karenanya beralasan menurut hukum apabila Penggugat menuntut ganti rugi materiiil maupun moril kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng“

Selanjutnya dalam bagian Tuntutan (Petitum) angka 4 halaman 8 dari Surat Gugatan:

“4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena melakukan peralihan hak melalui Jual Beli (AJB) dan melakukan Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas obyek bidang tanah milik Penggugat”

22. Bahwa dalil (posita) maupun Tuntutan (Petitum) Penggugat tersebut di atas secara hukum patut diabaikan dan ditolak, karena Pemilikan dan penguasaan tanah terperkara oleh Tergugat II melalui proses Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) adalah proses untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Tergugat II **sesuai dengan dan untuk memenuhi ketentuan hukum dan perundangan-undangan yang berlaku,** khususnya ketentuan yang mengatur mengenai pengalihan, pemilikan, penguasaan dan pendaftaran tanah, yang secara nyata dilakukan melalui proses antara lain sebagai berikut:

22.1. Bahwa hingga saat ini Tergugat II adalah pihak yang secara nyata dan sah menurut hukum sebagai pihak yang secara **fisik/riil menguasai dan memiliki** 5 (lima) bidang tanah yang terletak di Jalan A. Yani KM 19, Kelurahan Landasan Ulin Barat, kecamatan landasan Ulin, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, **dengan bukti pemilikan** sebagai berikut:

o Seluas 1.450 M2, berdasarkan **SHGB No. 1538** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2234/1996** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I);**

- Seluas 5.594 M2, berdasarkan **SHGB No. 1537** atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang **dahulunya berasal dari SHM No. 2231/1996** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I);**

Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **47/Pdt.G/2023/PN Bjb**



- Seluas 8.635 M2, berdasarkan **SHGB No. 1539** atas nama **PT Astra International Tbk (Tergugat II)**, yang dahulunya berasal dari **SHM No. 1660/1985** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** ;
- Seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan dikuasai oleh **PT Astra International Tbk (Tergugat II)** sekarang SHM nomor 6283;
- Seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1910/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan saat ini telah dikuasai oleh **PT Astra International Tbk (Tergugat II)** sekarang telah menjadi SHM nomor 6282;

22.2. Bahwa perolehan hak dan kepemilikan maupun penguasaan bidang tanah tersebut di atas oleh Tergugat II adalah didasarkan pada dokumen kepemilikan yang sah dari Penjual dalam hal ini Tergugat I dengan melalui prosedur pengalihan kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, khususnya yang mengatur prosedur perolehan dan pendaftaran hak serta penguasaan tanah, sebagaimana Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

- Tergugat II memperoleh seluruh bidang tanah tersebut di atas, berdasarkan pembelian dan pengalihan hak dari pemilik asli tanah bersertipikat Hak Miik (SHM) sebelumnya yaitu dari H.M. IDEHAM (Tergugat I) selaku penjual;*
- Bahwa transaksi jual-beli dan pengalihan hak atas tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu melalui dan dihadapan Notaris dan/atau Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);*
- Bahwa berkenaan dengan pelaksanaan transaksi, dengan mengingat fakta seluruh bidang tanah yang dibeli dan dialihkan hak nya kepada Tergugat II dari Tergugat I masih berstatus tanah dengan Hak Milik (SHM) atas nama H.M. IDEHAM dimana berdasarkan ketentuan perundangan mengenai tanah Hak Milik tidak dapat diberikan kepada/dimiliki oleh suatu Badan Hukum, kecuali Badan Hukum Tertentu, maka pelaksanaan transaksinya dilakukan sebagai berikut:*

- Seluas 1.450 M2, **SHM No. 2234/1996**;

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Seluas 5.594 M2, **SHM No. 2231/1996**;
- Seluas 8.635 M2, **SHM No. 1660/1985**;

seluruhnya atas nama **H.M. IDEHAM** (Tergugat I) terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Perjanjian Tentang Pengikatan Jual-Beli (**PJBB**) dihadapan **Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH**, Notaris di Banjarmasin, sebagaimana termuat dalam **Akta Nomor: 129 tertanggal 30 April 2012** dengan pembayaran harga lunas seluruhnya yaitu **sebesar Rp 29.790.100.000,- (Dua Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Juta Seratus Ribu Rupiah)**.

Setelah dilakukan proses penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 1538 berasal dari SHM No. 2234/1996; SHGB No. 1537 berasal dari SHM No.2231/1996 dan SHGB No. 1539 berasal dari SHM No. 1660/1985; **maka dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli (AJB)** melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dihadapan Martinus, SH. Selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarmasin, dan sekaligus dilakukan proses Balik Nama dari pemilik awal **H.M. IDEHAM** kedalam atas nama **PT Astra International Tbk**, melalui Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.;

Sedangkan untuk bidang tanah seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan bidang tanah seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1910/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)**, telah dilakukan proses transaksi dengan terlebih dahulu penandatanganan Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Untuk Jual Beli dihadapan Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH Notaris di Banjarmasin dengan Aktanya No. 118 tanggal 30 Juli 2012 **dengan pembayaran harga tanah yang wajar dan disepakati secara Lunas seluruhnya sebesar Rp. 22.923.500.000 (Dua Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**. **Proses tidak langsung dilakukan penurunan hak ke HGB sebagaimana proses ketiga sertipikat diatas dikarenakan dilakukan lebih dahulu proses pemecahan sertipikat.**

- d. **Bahwa sebelum pelaksanaan Jual-beli dan/atau pengalihan hak atas tanah** antara Tergugat II dengan H.M. IDEHAM (Tergugat I) sebagaimana uraian di atas, Tergugat II telah terlebih dahulu melakukan

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **47/Pdt.G/2023/PN Bjb**



hal-hal yang **secara normatif** sebagai **ujud kehati-hatian** sebelum melakukan transaksi, yaitu:

- **Tergugat II melakukan pengecekan lokasi di lapangan** atas bidang tanah yang akan dibeli, dan dari hasil pengecekan lokasi ternyata benar keberadaan tanah yang bersangkutan sesuai sertripikatnya, dan dikuasai secara fisik oleh Tergugat I atau orang yang diperintahkan oleh Tergugat I untuk merawat/menunggunya, **dan tidak ada pihak lain yang menguasai/menduduki bidang tanah yang bersangkutan**;
- Bahwa secara fisik tanah yang dikuasai Tergugat II telah ditembok/ dipagar, sehingga **sekaligus memberikan kejelasan mengenai batas tanah dan kejelasan pihak** yang secara fisik dan nyata menguasai bidang tanah yang bersangkutan;
- Bahwa Tergugat II telah terlebih dahulu melakukan pengecekan keabsahan bukti pemilikan tanah, incasu seluruh Sertipikat Hak milik (SHM) milik H.M. IDEHAM, sebagaimana dirinci di atas, dan didapati bahwa kelima bidang tanah dengan SHM tersebut seluruhnya adalah benar terdaftar secara sah di kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dan **Kantor Pertanahan Banjarbaru menyatakan penerbitan sertipikat sebagaimana uraian Tergugat II ini ialah sesuai dengan hukum**, dan tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak ada pemblokiran atas seluruh bidang tanah yang bersangkutan;
- Bahwa Tergugat II telah memastikan tanah yang dibeli dari Tergugat I tidak dalam keadaan sengketa dan tidak ada pemblokiran di Kantor Pertanahan Banjarbaru ini sekaligus telah dikuatkan oleh Tergugat I dalam "**Akta Perjanjian Pengikatan jual – beli**" di pasal 7 yang berbunyi Tergugat I/H. Ideham menyatakan sebagai berikut:

"Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat I/H. Ideham) dengan ini menjamin Pihak Kedua (dalam hal ini Tergugat II), bahwa:

- a. *Pihak Pertama adalah satu –satunya yang berhak atas Tanah dan Bangunan;*
- b. *Tanah dan Bangunan tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dan tidak dikenakan atau terancam suatu sitaan;*

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



c. Pihak Kedua akan dapat memiliki dan terdaftar sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan aman dan bebas dari tuntutan pihak ketiga yang menyatakan mempunyai hak dan/atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan.”

e. Bahwa 5 (lima) bidang tanah tersebut di atas, dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah **dengan harga wajar** (harga pasar saat itu) yaitu seluruhnya **sebesar Rp. 52.893.600.000,-** (Lima Puluh Dua Miliar Delapan Ratus Sembilan puluh Tiga Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) yang telah dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat II kepada Tergugat I:

f. Bahwa selain pembayaran harga tanah yang wajar dan lunas tersebut di atas, Tergugat II pun telah melakukan pembayaran **Pajak Perolehan Tanah Dan Bangunan (PPHTB)** yang menjadi porsi dan terhutang yang telah dibayar lunas oleh Tergugat II pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB);

23. Bahwa selanjutnya Tergugat II telah melakukan balik nama atas sertifikat- sertifikat sebagai berikut:

- **SHGB No. 1538** berasal dari **SHM No. 2234/1996**; **SHGB No. 1537** berasal dari **SHM No.2231/1996** dan **SHGB No. 1539** berasal dari **SHM No. 1660/1985** kedalam atas nama **PT Astra International Tbk**, melalui Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (**incasu,Tergugat III**) sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah;

- Sedangkan untuk bidang tanah seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan bidang tanah seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1910/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)**, masih dalam proses transaksi dengan terlebih dahulu telah ditandatangani Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Untuk Jual Bali dihadap Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH Notaris di Banjarmasin dengan Aktanya No. 118 tanggal 30 Juli 2012 **dengan pembayaran harga tanah yang disepakati secara Lunas seluruhnya sebesar Rp.22.923.500.000 (Dua Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**

Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



24. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas jelas bahwa perolehan (jual-beli) atas bidang tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum karena dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan undang-undang yang berlaku antara lain **Pasal 1320 KUH Perdata JO. Pasal 1338 KUH Perdata dan Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**. Dengan demikian Tergugat II memohon dengan hormat kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan menyatakan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

F. TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG SECARA HUKUM HARUS DILINDUNGI:

25. Bahwa Tergugat II adalah **pembeli beritikad baik** atas tanah terperkara yang secara hukum dan perundangan-undangan serta Yurisprudensi yang berlaku **harus dilindungi**. Hal yang demikian ini sesuai dengan fakta-fakta hukum antara lain sebagai berikut:

- Bahwa 5 (lima) bidang tanah yang dibeli dan dialihkan haknya dari **Tergugat I** selaku penjual/pemilik asal **kepada Tergugat II** selaku pembeli/penerima hak **seluruhnya adalah tanah yang sudah bersertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang secara hukum merupakan bukti hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi**, yaitu meliputi SHGB No. 1538 yang berasal dari **SHM No. 2234/1996**; SHGB No. 1537 berasal dari **SHM No.2231/1996**; SHGB No. 1539 yang berasal dari **SHM No. 1660/1985**; serta **SHM No. 1909/1987** dan **SHM No. 1910/1987** yang sebelumnya seluruhnya tercatat atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)**;
- Sebelum dilakukan transaksi jual-beli / pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, **telah dilakukan pengecekan di lokasi tanah yang bersangkutan**, dan diperoleh fakta bahwa bidang-bidang tanah tersebut adalah benar-benar dikuasai oleh Tergugat I dan/atau oleh pihak yang diperintah oleh Tergugat I dan telah dilakukan pemagaran sehingga tidak ada pihak lain yang menguasai bidang tanah dimaksud;
- Sebelum dilakukan transaksi jual-beli/pengalihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat II melakukan pengecekan keabsahan bukti pemilikan tanah di Badan

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Pertanahan setempat sebagai bentuk kehati-hatian selaku pembeli, incasu seluruh Sertipikat Hak milik (SHM) milik H.M. IDEHAM dan didapati bahwa kelima bidang tanah dengan SHM tersebut seluruhnya adalah benar terdaftar secara sah di kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, **dan tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak ada pemblokiran atas seluruh bidang tanah tersebut;**

- Bahwa Tergugat II sebelum transaksi telah memastikan tanah yang akan dibeli dari Tergugat I **tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak ada pemblokiran dengan pernyataan resmi dari Tergugat I** sesuai pernyataan dari Tergugat I dalam “Akta Perjanjian Pengikatan jual – beli” di pasal 7 yang berbunyi Tergugat I/H. Ideham menyatakan sebagai berikut:

“Pihak Pertama (dalam hal ini Tergugat I/H. Ideham) dengan ini menjamin Pihak Kedua (dalam hal ini Tergugat II), bahwa:

a. *Pihak Pertama adalah satu –satunya yang berhak atas Tanah dan Bangunan;*

b. *Tanah dan Bangunan tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa apapun dan tidak dikenakan atau terancam suatu sitaan;*

c. *Pihak Kedua akan dapat memiliki dan terdaftar sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan aman dan bebas dari tuntutan pihak ketiga yang menyatakan mempunyai hak dan/atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan.”*

- Bahwa seluruh transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan **melalui dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sebagaimana ketentuan yang berlaku;

- Bahwa seluruh bidang tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I dengan **harga wajar dan telah dibayar secara lunas seluruhnya;**

- Bahwa atas transaksi jual-beli/pengalihan hak atas tanah tersebut Tergugat II telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

26. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, terbukti secara hukum bahwa Tergugat II adalah “**pembeli beritikad baik**” yang secara hukum harus dilindungi, sesuai dengan:

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2318 K/Pdt/2009 tanggal 22 September 2010** yang dalam pertimbangannya menyatakan antara lain sebagai berikut:

*“Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena judex factie tidak salah menerapkan hukum karena Tergugat membeli objek sengketa yang sudah bersertipikat yang dilakukan dimuka pejabat pembuat akta tanah karena itu Tergugat adalah pembeli beritikad baik. Yurisprudensi tetap menyatakan **pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi**:*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI atas perkara yang diputus oleh Majelis Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara **Nomor: 663/Pdt.G/2012** yang dikuatkan oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan **Nomor 378/PDT/2013/ PT.MDN** tanggal 12 Maret 2014 dan dikuatkan lagi dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia **Nomor 2881 K/Pdt/2014** tanggal 28 Mei 2015, dimana dalam Putusan tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut: **(Vide: Pertimbangan Hukum halaman ke 36 alenia ke Empat)**

*“ Menimbang bahwa, oleh karena telah terbukti bawa jual beli atas tanah antara Tergugat (-----Tergugat I dalam perkara aquo----) dengan **Suriadinata (-----orang tua Tergugat II dalam perkara aquo-----)** selaku penjual telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku sehingga jual-beli tanah tersebut sah menurut hukum, karena Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, sehingga kepemilikan dan penguasaan Tergugat atas tanah terperkara sama sekali bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, **sehingga tuntutan para Pengugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan ditolak”***

- **Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 13/Pdt.G/2003/PN.BPP. tertanggal 29 September 2003:**

Bahwa putusan ini merupakan pembuktian dari Tergugat II pernah mengalami kasus serupa namun tidak sama dengan perkara A quo dalam bukti ini yaitu Perkara pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan register perkara Nomor 13/Pdt.G/2003/ PN.BPP dan Tergugat dinyatakan oleh Putusan sebagaimana bukti ini sebagai Pembeli dengan itikad baik sehingga diputuskan oleh Pengadilan tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam putusan ini dinyatakan: **“Tergugat II (PT Astra International Tbk) adalah pembeli yang**

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya, karena proses pembelian tanah terperkara oleh Tergugat II dari Tergugat I selaku penjual telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 04/BUA.6/Hs/SP/XII /2016 tanggal 9 Desember 2016, yang antara lain memberikan pedoman mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

- *Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:*

a. *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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 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/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

b. *Melakukan kehati - hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*

- *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;*

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- 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.

Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas, terbukti bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat dan sekaligus Tergugat II berkedudukan sebagai **“pembeli beritikad baik”** yang secara hukum harus dilindungi, oleh karenanya dengan ini pula Tergugat II memohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar berkenan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat, setidaknya terhadap seluruh gugatan Penggugat yang ditujukan Terhadap Tergugat II.

G. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN HUKUM, NAMUN HANYA DIDASARKAN PRETENSI ITIKAD BURUK (*Bad Faith*) DAN PENYALAHGUNAAN HAK (*Misbruik Van Recht*).

27. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo secara hukum patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan hukum yang sah, namun hanya didasarkan pada pretensi dan etika buruk (*Bad Faith*) dan Penyalahgunaan Hak secara hukum (*Misbruik Van Recht*) oleh Penggugat yang mendasarkan pada keberadaan **pasal 1320 KUH Perdata** yang disampaikan Penggugat sebagai berikut:

Posita angka 13, halaman 5 dan 6 dari Gugatan yang menyatakan:

“Bahwa PJBB yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II hanya sah mengikat kedua belah pihak dgn obyek milik pihak yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual, akan tetapi menjadi tidak sah manakala dilakukan atas obyek bidang tanah yang bermasalah (tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat) sehingga PJBB yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II **mengandung causa yang tidak halal** dan merugikan pihak Ketiga in casu Penggugat, sehingga tidak memenuhi syarat obyektif dari suatu perjanjian sebagaimana dimaksud **Pasal 1320 KUH Perdata** yang berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

28. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah, **quod non**, obyek jual beli atas tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah batal demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata

Halaman 41 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



adalah sesat dan menyesatkan, karena alasan yang disampaikan oleh Penggugat yang seolah, **quod non**, telah terjadi tumpang tindih antara tanah milik Penggugat dengan tanah Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat II adalah bertentangan dengan fakta hukum yaitu sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan aquo adalah **merupakan gugatan ketiga kalinya** terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan yang sama, yaitu **seakan-akan, quod non, telah terjadi tumpang tindih (overlapping)** antara bidang tanah yang diakui milik Penggugat dengan sebagian bidang tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yaitu sebagaimana terbukti dari fakta adanya Putusan dalam Perkara gugatan-gugatan terdahulu di Pengadilan Negeri yang sama yaitu Pengadilan Negeri Banjarbaru, yaitu gugatan :
 - **No. 24/PDT.G/2021/PN.Bjb. JO No.12/PDT/2022/PT.BJM**; dimana majelis hakim dalam perkara di tingkat Pertama yang juga melakukan proses Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) dipimpin oleh Hakim Ketua Benny Sudarsono,S.H.,M.H., Hakim Anggota Artika Asmal ,S.H.,M.H. dan Shenny Salindra ,S.H.,M.H.
 - **No. 39/PDT.G/2022/PN.Bjb. JO. No. 20/PDT/ 2023/PT. BJM**; dimana majelis hakim dalam perkara di tingkat Pertama yang juga melakukan proses Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) dipimpin oleh Hakim Ketua Rahmat Dahlan ,S.H., Hakim Anggota Sarai Dwi Sartika,S.H. dan Firman Parenda Hasudungan Sitorus ,S.H.
 - Bahwa dalam **pemeriksaan perkara No. 24/PDT.G/2021/PN.BJB** yang dipimpin oleh Hakim Ketua Benny Sudarsono,S.H.,M.H., Hakim Anggota Artika Asmal ,S.H.,M.H. dan Shenny Salindra ,S.H.,M.H. dan **perkara No. 39/PDT.G / 2022/PN.BJB.** yang dipimpin oleh Hakim Ketua Rahmat Dahlan,S.H., Hakim Anggota Sarai Dwi Sartika,S.H. dan Firman Parenda Hasudungan Sitorus ,S.H. telah ditemukan fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan dalil yang Penggugat sampaikan, yaitu adanya tanah tumpang tindih (overlapping), bahwa **dalam Pemeriksaan Setempat (PS) dalam kedua perkara tersebutpun Penggugat tidak dapat**

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



menunjukkan secara jelas lokasi dan batas-batas secara riil nyata dari tanah-tanah Penggugat yang tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat II (---- yang diperoleh dari Tergugat I---). Fakta ini sebagaimana terbukti dari pertimbangan hukum perkara yang sama di Pengadilan Negeri yang sama, yaitu sebagai berikut:

Majelis Hakim dalam Perkara No. 24/PDT.G/ 2021/PN.Bjb, yang dipimpin oleh Hakim Ketua Benny Sudarsono,S.H.,M.H., Hakim Anggota Artika Asmal ,S.H.,M.H. dan Shenny Salindra ,S.H.,M.H. memberikan pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut:

- Vide halaman 79 s/d halaman 80 putusan Pengadilan Banjarbaru Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb., tanggal 20 Desember 2021:

*“menimbang bahwa selain itu, Para Penggugat mendalilkan bahwa SHM No.1910, SHM 6283, SHM No.1909 berbatasan dengan bidang tanah milik Penggugat I sementara Para Penggugat juga mendalilkan bahwa SHM No. 1910 sekarang menjadi SHM 6216, SHM 6283 yang merupakan pecahan/pemisahan dari SHM No.1910 sekarang menjadi SHM 6215 dan ternyata bidang – bidang tanah berdasarkan sertipikat hak milik tersebut dinyatakan berbatasan dengan tanah milik Penggugat I tersebut mengalami tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat I sementara Para Penggugat mendalilkan dalam posita angka 17 bahwa bidang tanh milik Penggugat I (SHM no.7447) mengalami tumpang tindih dengan 7 (tujuh) sertipikat hak milik, **dengan demikian majelis hakim berpendapat terdapat kerancuan atau ketidakjelasan mengenai batas – batas objek sengketa milik Penggugat I**”*

*“menimbang, bawa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas,Majelis Hakim berkesimpulan **bahwa Para Penggugat tidak bisa memisahkan antara bidang tanah apa saja yang berbatasan dengan objek sengketa dan bidang tanah apa saja yang tumpang tindih dengan objek sengketa sehingga menyebabkan ketidakjelasan dan ketidakpastian pada batas – batas objek tanah sengketa** atas bidang tanah Penguat dan Penggugat II dalam gugatan Para Penggugat”.*

- Vide halaman 80 s/d halaman 81 putusan Pengadilan Banjarbaru Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb., tanggal 20 Desember 2021:

*“menimbang, bahwa selanjutnya pada saat **pemeriksaan setempat** kuasa para Penggugat yang mewakili Penggugat menunjukkan lokasi bidang tanag atau*

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



objek sengketa sebagaimana SHM No.7446 dan SHM No.7447 yang terletak di Jl. A Yani KM 19 kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru dimana penunjukkan tersebut dibantah dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam kesimpulan bahwasannya Patok yang ditunjuk oleh Kuasa Para Penggugat atas objek sengketa tersebut adalah patok milik pemerintah kota Banjarbaru untuk rencana pembangunan irigasi PDAM bukan patok milik Para Penggugat. Bahwa Patok yang ditunjuk tersebut sudah melebihi ukuran panjang objek sengketa yang seharusnya 200 m menjadi **lebih 300 m oleh karenanya telah melewati batas berupa sutet atau transmisi line PLN sehingga batas dan luas objek sengketa pada bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat** yang mana pada bukti surat bertanda P – 1 berupa SHM No.7447 atas nama Penggugat yang menerangkan bahwa panjang 200 m dan lebar 100 m dengan luas 19.980 M² dan bukti surat tertanda P – 2 berupa SHM No.7446 atas nama Penggugat II yang menerangkan bahwa panjang 200 m dan lebar 36 m dengan luas 7.245 M², **sementara hasil pemeriksaan setempat panjang bidang tanah objek sengketa atas bidang tanah Penggugat I yaitu panjang I 349,76 m dan panjang II 351,74 m serta lebar 100 m, sedangkan tanah objek sengketa atas bidang tanah Penggugat II yaitu panjang I 351,74 m dan panjang II 352,45 m serta lebar 100 m**

“menimbang,berdasarkan uraian pertimbangan diatas, **Majelis Hakim Berpendapat bahwa terdapat kekaburan terhadap objek sengketa dalam perkara a quo** yaitu terhadap bidang tanah berdasarkan SHM No.7446 atas nama Penggugat II dan SHM No. 7447 atas nama Penggugat I **dimana Para Penggugat tidak bisa menunjukkan lokasi dan letak objek sengketa tersebut**”.

“ menimbang, bahwa majelis Hakim **berkesimpulan bahwa Para Penggugat tidak dapat menyebutkan secara tegas dan jelas terkait objek sengketa atau objek gugatan** berdasarkan SHM nomor 7446 dan SHM nomor 7447 dalam gugatan Para Penggugat (vide Putusan MA RI No.565 k/Sip/1973,tgl 21 agustus 1974 menyatakan:”kalau objek gugatan tidak,maka gugatan tidak dapat diterima”), sehingga eksepsi obscuur libel telah beralasan hukum untuk dikabulkan”.

Demikian pula Majelis Hakim dalam Perkara No. 39/PDT.G/2023/PN.BJB. yang dipimpin oleh Hakim Ketua Rahmat Dahlan,S.H., Hakim Anggota Sarai Dwi Sartika,S.H. dan Firman Parenda Hasudungan Sitorus



,S.H.memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya sebagai berikut:

- Vide halaman 121 alinea kedua

“Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 13 Januari 2023 dalam obyek perkara ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat Konvensi (nota bene: sama dengan Penggugat dalam perkara aquo.....) **tidak dapat menunjukkan batas-batas tumpang tindih tanah yang berimplikasi pada kaburnya luas tumpang tindih tanah alas hak yang didalilkan** (milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II Konvensi)----- nota bene sama dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara aquo----- menduplikasikan alas hak miliknya.

- Vide halaman 122 alinea Kedua

“Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan.

- Vide halaman 122 alinea ketiga

“Menimbang bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, **akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk dipertimbangkan di dalam putusan ini”**

29. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum di atas, jelas bahwa dalil gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah dalil yang sesat dan menyesatkan, karena Penggugat sendiri tidak mengetahui dan tidak dapat menunjukkan batas-batas bidang tanah yang diakuinya sebagai milik Penggugat, namun justru dalam giugatan aquo Penggugat secara tegas mendalilkan **telah terjadi tumpang tindih.**

30. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, jikalau pun gugatan aquo (----- yang nota bene diajukan ketiga kalinya di Pengadilan Negeri yang sama.....) belum atau tidak dapat dikualifikasikan sebagai upaya pemerasan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat, maka **gugatan aquo merupakan gugatan yang didasarkan pada etiked buruk (Bad Faith) dan Penyalahgunaan Hak secara hukum (Misbruik Van Recht).** Dengan demikian Tergugat II sekaligus memohon kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa dan

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



mengadili perkara aquo, agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

H. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH MENURUT HUKUM

31. Bahwa perolehan hak dan kepemilikan maupun penguasaan tanah oleh Tergugat II dilaksanakan berdasarkan pada dokumen kepemilikan yang sah dari Penjual dalam hal ini Tergugat I dan prosedur kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

32. Berkenaan dengan pelaksanaan transaksi, dengan mengingat bahwa seluruh bidang tanah yang dibeli dan dialihkan hak nya kepada Tergugat II dari Tergugat I masih berstatus tanah dengan **Hak Milik atas nama H.M. IDEHAM** dimana berdasarkan ketentuan perundangan mengenai tanah Hak Milik tidak dapat diberikan kepada/dimiliki oleh suatu Badan Hukum, kecuali Badan Hukum Tertentu, maka pelaksanaan transaksinya dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:

- Seluas 1.450 M2, **SHM No. 2234/1996**; Seluas 5.594 M2, **SHM No. 2231/1996** dan Seluas 8.635 M2, **SHM No. 1660/1985** seluruhnya atas nama **H.M. IDEHAM** (Tergugat I) terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Perjanjian Tentang Pengikatan Jual-Beli (**PJBB**) dihadapan **Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH**, Notaris di Banjarmasin, sebagaimana termuat dalam **Akta Nomor: 129** tertanggal **30 April 2012**, dengan pembayaran harga lunas seluruhnya yaitu **sebesar Rp 29.790.100.000,- (Dua Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Juta Seratus Ribu Rupiah)**.
- Setelah Hak Milik atas tanah dilakukan proses penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, yaitu **SHGB No. 1538** berasal dari **SHM No. 2234/1996**; **SHGB No. 1537** berasal dari **SHM No.2231/1996** dan **SHGB No. 1539** berasal dari **SHM No. 1660/1985**; maka dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dihadapan **Martinus, SH**. Selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Banjarmasin, dan sekaligus dilakukan proses Balik Nama dari pemilik awal **H.M. IDEHAM** kedalam atas nama **PT Astra International Tbk**, melalui Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan (**incasu,Tergugat III**)

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur mengenai pendaftaran tanah.

- Sedangkan untuk bidang tanah seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan bidang tanah seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1910/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)**, telah dilakukan proses transaksi dengan terlebih dahulu penandatanganan Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Untuk Jual Beli dihadap Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH Notaris di Banjarmasin dengan Aktanya No. 118 tanggal 30 Juli 2012 dengan pembayaran harga tanah yang disepakati secara Lunas seluruhnya sebesar Rp. Rp.22.923.500.000 (Dua Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

33. Bahwa sesuai dengan proses diatas, pembelian tanah oleh Tergugat II atas 5 (lima) bidang tanah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah dengan harga wajar yaitu seluruhnya sebesar Rp. 52.893.600.000,- (Lima Puluh Dua Miliar Delapan Ratus Sembilan puluh Tiga Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) yang telah dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan tanah telah dikuasai oleh Tergugat II dengan melakukan pemagaran serta digunakan untuk lokasi usaha Tergugat II hingga saat ini.

34. Bahwa sesuai dengan fakta yang ada, Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I yang telah dibayar lunas, dan kemudian Tergugat II menguasai lokasi tanah dalam objek jual – beli Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mekanisme PPJB secara hukum telah beralihnya hak kepemilikan dari Tergugat I kepada Tergugat II secara sah (vide: Pasal 1320 KUH Perdata / Pasal 164 Reglement Indonesia Yang Diperbarui (RIB/HIR)). Hal ini sesuai pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 04/BUA.6/Hs/SP/XII /2016 tanggal 9 Desember 2016 pada bagian B. RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA sub bab PERDATA UMUM poin/angka 7 yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

I. TERGUGAT II MEMBELI DAN MENGUASAI TANAH BERDASARKAN PERBUATAN SESUAI HUKUM DAN TELAH MEMILIKI PERIZINAN DARI INSTANSI TERKAIT DALAM HAL INI IZIN LOKASI YANG DITERBITKAN WALIKOTA BANJARBARU DAN PERTIMBANGAN TEKNIS DARI BPN (TERGUGAT III) DAN TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

35. Bahwa sesuai dengan dalil Tergugat II dalam Jawaban gugatan dalam perkara a quo di atas, telah terbukti secara sah bahwa Tergugat II menguasai tanah berdasarkan perbuatan sesuai hukum dan masuk dalam kategori pembeli beritikad baik.

36. Karena Tergugat II telah memperoleh dan menguasai tanah melakukan perbuatan sesuai hukum, maka dalam rencana investasi Tergugat II di kota Banjarbaru dalam hal mendirikan showroom dan bengkel, Tergugat II telah mendapatkan Izin Lokasi dari Walikota Banjarbaru yang tertuang dalam "**Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 32 tahun 2013 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan kantor, Showroom dan bengkel kepada PT. Astra International Tbk**" atas seluruh bidang tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Penjual / Tergugat I H. Ideham.

37. Bahwa dalam mendapatkan Keputusan Walikota Banjarbaru terkait izin lokasi tersebut, kami telah memenuhi persyaratan yang diberikakan oleh undang – undang melalui Pemerintah Kota Banjarbaru yang salah satu keabsahan dalam kepemilikan dan/atau penguasaan tanah.

38. Bahwa dalam memastikan keberlangsungan usaha dan taat pada aspek prinsip Tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance), pasca diterbitkannya PP 24 tahun 2018 perihal Peraturan Pemerintah (PP) tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, **Tergugat II telah memiliki izin lokasi dari sistem Online Single Submission (OSS) yang telah berlaku efektif sejak 4 Desember 2018.**

39. Sedangkan untuk bidang tanah seluas 12.404 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No. 1909/1987** atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)** dan bidang tanah seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan **SHM No.**

Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



1910/1987 atas nama **H.M. IDEHAM (Tergugat I)**, masih dalam proses transaksi dengan terlebih dahulu telah ditandatangani Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Untuk Jual Beli dihadap Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH Notaris di Banjarmasin dengan Aktanya No. 118 tanggal 30 Juli 2012, dalam prosesnya **telah mendapatkan Persetujuan Pertimbangan Teknis Pertanahan dari kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (incasu, Tergugat III);**

40. Bahwa untuk tanah seluas 1.450 M2, berdasarkan SHGB No. 1538 atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang dahulunya berasal dari SHM No. 2234/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I), seluas 5.594 M2, berdasarkan SHGB No. 1537 atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang dahulunya berasal dari SHM No. 2231/1996 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I), tanah seluas 8.635 M2, berdasarkan SHGB No. 1539 atas nama PT Astra International Tbk (Tergugat II), yang dahulunya berasal dari SHM No. 1660/1985 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) **telah atas nama Tergugat II dan telah dibayarkan secara lunas dan rutin tiap tahunnya** oleh Tergugat II pada dinas setempat (akan Tergugat II buktikan dalam agenda pembuktian).

41. Sedangkan untuk bidang tanah seluas 12.404 m², yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan SHM No. 1909/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I) dan bidang tanah seluas 4.789 M2, yang merupakan sebagian dari bidang tanah dengan SHM No. 1910/1987 atas nama H.M. IDEHAM (Tergugat I), masih dalam proses transaksi dengan terlebih dahulu telah ditandatangani Akta Perjanjian Tentang Pengikatan Untuk Jual Bali dihadap Notaris Robensyah Sjachran, SH.MH Notaris di Banjarmasin dengan Aktanya No. 118 tanggal 30 Juli 2012 **status Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih atas nama Tergugat I dengan keterangan nama objek pajaknya Tergugat I dan SHM 1909 dan HM 1910.** (akan Tergugat II buktikan dalam agenda pembuktian).

42. Bahwa dengan dimilikinya Izin lokasi, Persetujuan Pertimbangan teknis dan Pembayaran PBB, secara sah menurut hukum Tergugat II memperoleh dan menguasai tanah telah sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.



J. TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

43. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sebagaimana diajukan Penggugat dalam Petitum Gugatan angka 7, karena tuntutan ganti rugi tersebut tidak relevant (irrelevant), karena Tergugat II tidak melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana Tergugat dalilkan, dan seluruh bidang tanah yang dimiliki dan dikuasi oleh Tergugat II adalah diperoleh secara sah menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang secara terperinci Tergugat II uraikan dalam Bagian Eksepsi maupun bagian Pokok Perkara dari jawaban Tergugat II.

K. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) MAUPUN TUNTUTAN PELAKSANAAN PUTUSAN TERLEBIH DAHULU (*uitvoerbaar bij voorrad*) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK SAH MENURUT HUKUM DAN DENGAN DEMIKIAN HARUS DITOLAK.

44. Bahwa terhadap tuntutan mengenai permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) maupun tuntutan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diajukan oleh Penggugat dalam Petitum angka 2 dan angka 8 dari gugatan, harus ditolak karena tidak relevan, tidak dirinci secara jelas dan tanpa didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata HIR/Rbg. mengenai pelaksanaan terlebih dahulu.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalam jawaban yang disampaikan secara jelas dan terperinci oleh Tergugat II di atas, yang pada pokoknya terbukti bahwa:

- 1) Gugatan Penggugat Prematur;
- 2) Gugatan Penggugat Daluwarsa;
- 3) Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)
- 4) Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan *Aquo (Disqualificatoire Exceptie)*
- 5) Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum;



6) Jual-beli dan/atau pengalihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

7) Tergugat II adalah “pembeli beritikad baik” yang secara hukum harus dilindungi;

8) Pemilikan dan penguasaan tanah terperkara oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum karena didasarkan pada perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah.

Maka dengan ini Tergugat II memohon kehadiran Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat, khususnya gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatannya;

Demikian eksepsi dan jawaban Tergugat II ini diajukan dan apabila Majelis Hakim yang terhormat mempunyai pertimbangan lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil Gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli sertifikat milik No.1089 Tahun 1993, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli hasil pemeriksaan setempat untuk kepentingan perkara No. 39/Pdt.G/2022/PN.Bjb yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN.Bjb jo 20/PDT/2023/PT BJM, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli status pembayaran dan piutang PBB atas nama Satrya Gunawan, diberi tanda bukti P-4;



5. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak Satrya Gunawan Tahun 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak Satrya Gunawan Tahun 2020, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak Satrya Gunawan Tahun 2021, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak Satrya Gunawan Tahun 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas nama wajib pajak Satrya Gunawan Tahun 2023, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi surat kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, perihal mohon penyelesaian (MEDIASI) atas terjadinya tumpang tindih bidang tanah SHM jalan A. Yani KM 19 (SHM NO.1089 Tahun 1983-GS NO. 31 Tahun 1983 dan SHM NO. 1658 Tahun 1985-GS NO. 2562 Tahun 1983, tanggal 9 Februari 2016, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai asli surat dari kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Nomor: 197/63.72.600/III/2016, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi surat kepada Satrya Gunawan, perihal Undangan Mediasi, tanggal 2 Mei 2016, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai asli surat dari Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Nomor: 401/000-63.72/0111/2016, perihal mohon dilanjutkan Proses Pemisahan atas Sertifikat Hak Milik No. 1909 dan No. 1910 atas nama H.M. Ideham, tanggal 23 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai asli surat dari Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru Nomor: 363/200-63.72/VII/2019, perihal undangan untuk Pengukuran Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor 7446 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7447, tanggal Juli 2019, diberi tanda bukti P-14.
15. Fotokopi sesuai asli Peta Situasi Analisa Letak SHM Kelurahan Landasan Ulin Utara, Kecamatan Liang Anggang, Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Pendapat Ahli dari Dr.Yulia Qamariyanti, S.H., diberi tanda bukti P-16;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-10, P-12 dan P-16 yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan bukti saksi;



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1909/6215, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1910/6216, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2326, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2295, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1912, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Salinan Peta Sertifikat Tanah, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Sketsa Hasil Pemeriksaan Setempat untuk kepentingan perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Sketsa Hasil Pemeriksaan Setempat untuk kepentingan perkara Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb, diberi tanda T.I.9;
10. Fotokopi sesuai asli Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb Jo Nomor 12/PDT/2022/PT Bjm, diberi tanda T.I.10;
11. Fotokopi sesuai asli Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.I.11;
12. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 20/PDT/2023/PT BJM, diberi tanda T.I.12;
13. Fotokopi sesuai asli Akta Pernyataan Permohonan Kasasi perkara perdata Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.I.13;
14. Fotokopi sesuai asli Tanda Terima Memori Kasasi perkara perdata Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.I.14;
15. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan dari Drs.H.Himran Mahmud, tanggal 2 November 2021, diberi tanda T.I.15;
16. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 129 tanggal 30 April 2012, diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 131 tanggal 30 April 2023, diberi tanda T.I-17 ;



18. Fotokopi sesuai asli Relas Pemberitahuan memeriksa berkas kasasi kepada Kuasa Pemohon Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb Jo Nomor 20/PDT/2023/PT BJM, diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8 dan T.I-12 yang tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Robensjah Sjahran, S.H.:

- Bahwa saksi adalah orang yang membuat perjanjian awal untuk melakukan perikatan jual beli diantara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pada saat itu Para Pihak dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli SHM nomor 2231, 160 dan 2234 yang dituangkan kedalam PPJB nomor 129, dan kemudian Tergugat II melakukan perluasan usaha dan melakukan transaksi jual beli lagi dengan Tergugat I yaitu SHM 1909 dan 1910 yang dituangkan ke dalam PPJB nomor 131;
- Bahwa Pada saat itu SHM yang didaftarkan untuk dilakukan PPJB oleh Tergugat I dan Tergugat II, adalah benar sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Banjarbaru bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut adalah asli dan sah, sehingga pada saat itu, saksi selaku Notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut dibayar secara bertahap kepada Tergugat I, karena ada persyaratan yang belum bisa dipenuhi oleh Tergugat I;
- Bahwa salah satu persyaratan yang belum dipenuhi adalah berupa penurunan status Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dikarenakan Tergugat II adalah badan hukum maka sertifikat harus diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan akan tetapi masih terkendala pemecahan sertifikat hak milik tersebut;
- Bahwa saksi tidak bisa melakukan/membuat Akte Jual Beli tersebut karena tanah yang menjadi objek sengketa berada diluar wilayah hukum saksi sebagai PPAT tetapi sebagai Notaris saksi bisa membuatkan PPJB nya;
- Bahwa Saat itu yang melanjutkan untuk membuat Akte Jual Belinya adalah Saudara Notaris/PPAT Martius, S.H., M.Kn;

Halaman 54 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjb, diberi tanda T.II-1;
- Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.II-2;
- Fotokopi sesuai asli Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin nomor 20/PDT/2023/ PT BJM tanggal 11 April 2023, diberi tanda T.II-3;
- Fotokopi sesuai asli Akta Pernyataan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb tertanggal 17 April 2023, diberi tanda T.II-4;
- Fotokopi sesuai asli kwitansi Surat Kuasa untuk Membayar (SKUM) pembayaran Panjar Kasasi nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.II-5;
- Fotokopi sesuai asli Relas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I perkara nomor 39/Pdt.G/2022/Pn Bjb, diberi tanda T.II-6;
- Fotokopi sesuai asli Tanda Terima Memori Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, tanggal 2 Mei 2023, diberi tanda T.II-7;
- Fotokopi sesuai asli Relas Pemberitahuan mempelajari berkas kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II Turut Termohon Kasasi I perkara nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.II-8;
- Fotokopi sesuai asli Relas Pemberitahuan dan penyerahan memori kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I Perkara Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, diberi tanda T.II.9;
- Fotokopi sesuai asli Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi I/ Pemohon Kasasi II Perkara Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb diberi tanda T.II.10;
- Fotokopi sesuai asli surat dari Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor W15.U12-1847/HK.02/6/2023 perihal Pemeriksaan Perkara Perdata Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb, tanggal 16 Juni 2023, diberi tanda T.II.11;
- Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 2231, diberi tanda T.II.12a;
- Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 2234, diberi tanda T.II.12b;
- Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 1660, diberi tanda T.II.12c;
- Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 1909, diberi tanda T.II.12d;
- Fotokopi Sertifikat Hak milik Nomor 1910, diberi tanda T.II.12e;
- Fotokopi sesuai asli Akta Perjanjian Nomor 129 tertanggal 30 April 2012, diberi tanda T.II.13a;

Halaman 55 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Akta Perjanjian Nomor 131 tertanggal 30 April 2012, diberi tanda T.II.13b;
- Fotokopi sesuai asli Akta Perjanjian Nomor 118 tertanggal 30 April 2012, diberi tanda T.II.13c;
- Fotokopi sesuai asli Akta Jual beli Nomor 97/2014 tertanggal 8 April 2014, diberi tanda T.II.14a;
- Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 98/2014 tertanggal 8 April 2014, diberi tanda T.II.14b;
- Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 99/2014 tertanggal 8 April 2014, diberi tanda T.II.14c;
- Fotokopi sesuai asli Kuitansi pembelian 5 (lima) bidang sertifikat tanah tanggal 30 Juli 2012, diberi tanda T.II-15;
- Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1537, seluas 5.594 m2, atas nama pemegang hak PT Astra International Tbk, Gambar Situasi tanggal 31 Juli 1996, Nomor 6692/PPT/1996, yang terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.II-16a;
- Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538, seluas 1.450 m2, atas nama pemegang hak PT Astra International Tbk, Gambar Situasi tanggal 23 Agustus 1996, Nomor 6999/P&PT/1996, yang terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.II-16b;
- Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1539, seluas 8.635 m2, atas nama pemegang hak PT Astra International Tbk, Gambar Situasi tanggal 17 Mei 1985, Nomor 229/1985, yang terletak di Kelurahan Landasan Ulin Barat, Kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.II-16c;
- Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 6283, seluas 12.374 m2, atas nama pemegang hak Haji Muhammad Ideham, Surat Ukur tanggal 30 Mei 2018, Nomor 1637/Landasan Ulin Barat/2018, yang terletak di kelurahan Landasan Ulin Barat, kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.II-16d;
- Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 6282, seluas 4875 m2, atas nama Haji Muhammad Ideham, Surat Ukur tanggal 30 Mei 2018, Nomor 1638/Landasan Ulin Barat/2018, yang terletak di kelurahan Landasan Ulin Barat, kecamatan Landasan Ulin, Kabupaten/Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda bukti T.II-16e;

Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Print out dari Izin Lokasi dari Walikota Banjarbaru yang tertuang dalam “Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 32 tahun 2013 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan kantor, Showroom dan bengkel kepada PT Astra International Tbk” atas seluruh bidang tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Penjual/ Tergugat I H. Ideham tertanggal 19 Februari 2013, diberi tanda bukti T.II-17a;
- Fotokopi Pembaruan Izin lokasi PT.Astra International Tbk melalui Sistem OSS RBA dengan terbitnya Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk kegiatan berusaha Nomor:10052310216372008 tanggal terbit 9 Mei 2023, diberi tanda bukti T.II-17b;
- Fotokopi perizinan Sistem OSS RBA nomor induk berusaha: 8120210200643 atas nama PT.Astra International Tbk yang telah mencatumkan alamat Auto2000 , diberi tanda bukti T.II-17c;
- Fotokopi sesuai asli Keputusan Camat Liang Anggang Nomor 503.1/97/SITU-EKOBANG tentang Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) untuk Jasa Penjualan dan service Kendaraan Toyota tertanggal 5 Desember 2013, diberi tanda bukti T.II-18;
- Fotokopi Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 188.4.45/438/KUM/2013 tentang Izin Lingkungan Kegiatan Pembangunan dan Operasional Showroom dan bengkel Auto2000 PT. Astra International Tbk tertanggal 9 Desember 2013, diberi tanda bukti T.II-19;
- Fotokopi sesuai asli Pemerintah Kota Banjarbaru Keputusan Kepala Dinas Perumahan, Tata Ruang dan Pengawasan Bangunan tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) nomor 765/TR-012/IPPT/DPTRPB/2014 tertanggal 13 Mei 2014, diberi tanda bukti T.II-20;
- Fotokopi sesuai asli Pemerintah Kota Banjarbaru Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Banjarbaru tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) nomor 503/081/SK - Pkt/BPPT&PM/2014 tertanggal 12 Agustus 2014 beserta pembayaran retribusi, diberi tanda bukti T.II-21;
- Fotokopi sesuai asli Keputusan Walikota Banjarbaru Nomor 037 Tahun 2014 tentang Pemberian Ijin Undang – undang Gangguan (HO) Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti T.II-22;

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru perihal Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan atau penolakan Izin Lokasi tertanggal 19 Juli 2019, diberi tanda bukti T.II-23;
- Fotokopi sesuai asli Persetujuan Lingkungan Nomor 013 tahun 2023 PT.Astra Internasional Tbk tanggal 9 Februari 2023 dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Banjarbaru, diberi tanda bukti T.II-24;
- Fotokopi sesuai asli Surat Kelayakan Operasional (SLO) Nomor: 600.4.1/0955/PHPL/DLH dari Pemerintah Kota Banjarbaru Dinas Lingkungan Hidup, diberi tanda T.II-25;
- Fotokopi sesuai asli Rekap Status Pembayaran dan Piutang PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 63.72.011.003.004.0008.0 dengan nama wajib pajak PT.Astra Intl (Auto 2000) untuk SHGB 1539 yang di cap basah, diberi tanda bukti T.II-26a;
- Fotokopi sesuai asli Rekap Status Pembayaran dan Piutang PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 63.72.011.003.004.1054.0 dengan nama wajib pajak PT.Astra Intl (Auto 2000) untuk SHGB 1537 yang di cap basah, diberi tanda bukti T.II-26b;
- Fotokopi sesuai asli Rekap Status Pembayaran dan Piutang PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 63.72.011.003.004.1055.0 dengan nama wajib pajak PT.Astra Intl (Auto 2000) untuk SHGB 1538 yang di cap basah, diberi tanda bukti T.II-26c;
- Fotokopi sesuai asli Rekap Status Pembayaran dan Piutang PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 63.72.011.003.004.1056.0 dengan nama wajib pajak PT.Astra Intl (Auto 2000) untuk SHGB 1909 yang di cap basah, diberi tanda bukti T.II-26d;
- Fotokopi sesuai asli Rekap Status Pembayaran dan Piutang PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 63.72.011.003.004.1057.0 dengan nama wajib pajak PT.Astra Intl (Auto 2000), diberi tanda bukti T.II-26e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27b;

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27d;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27i;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2023, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-27j;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28a;

Halaman 59 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28d;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28i;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2022, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-28j;

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29d;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29i;

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2021, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-29j;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2020, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30c;
- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2020 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30d;
- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2020 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30e.
- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2020 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30f;
- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2020 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30g;
- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2020 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-30h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31b;

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31c;

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31d;

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31e;

- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31f;

- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31g;

- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2019, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31h;

- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2019 dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31i;

- Fotokopi sesuai asli Struk Pembayaran PBB Banjarbaru dengan stempel Lunas Tahun 2019 dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-31j;

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP):

63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32a;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32d;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2018, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama PT Astra Int (Auto2000), diberi tanda bukti T.II-32h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33b;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33d;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-33f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-33g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2017, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H. , diberi tanda bukti T.II-33h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34c;

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34d
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34e;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34f;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34g;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34h;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-34i;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2016, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H. , diberi tanda bukti T.II-34j;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-35a;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-35b;

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-35c;
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II.35d.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-35e.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-35f.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-35g.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2015, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-35h.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas nama Ideham M.H , diberi tanda bukti T.II-36a.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-008.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36b;
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36c.

Halaman 67 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36d.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36e.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1056.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36f.
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2014, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-36g.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37a.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1061.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37b.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1058.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37c.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1060.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37d.
- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1059.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37e.

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1062.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37f.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1060.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37g.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1059.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37h.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1058.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37i.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1057.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37j.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1062.0 atas nama Ideham M.H, diberi tanda bukti T.II-37k.
- Fotokopi sesuai asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan stempel Lunas Tahun 2013, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1061.0 atas nama Ideham M.H. , diberi tanda bukti T.II-37l
- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas Sertipikat Nomor 1537/Landasan Ulin Barat., diberi tanda bukti T.II-38a.
- Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Penerimaan No.: P1400001/010.973.2947 atas Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1054.0 atas Sertipikat Nomor 1537/Landasan Ulin Barat. diberi tanda bukti T.II-38b.

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas Sertipikat Nomor 1538/Landasan Ulin Barat. diberi tanda bukti T.II-38c.
- Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Penerimaan No.: P1400002/010.973.2947 atas Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-1055.0 atas Sertipikat Nomor 1538/Landasan Ulin Barat. diberi tanda bukti T.II-38d.
- Fotokopi sesuai sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas Sertipikat Nomor 1539/Landasan Ulin Barat. diberi tanda bukti T.II-38e.
- Fotokopi sesuai asli Tanda Bukti Penerimaan No.: P1400003/010.973.2947 atas Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 63.72.011.003.004-0008.0 atas Sertipikat Nomor 1539/Landasan Ulin Barat. diberi tanda bukti T.II-38f.
- Fotokopi sesuai asli Piagam penghargaan Nomor 861/1723/PBB&BPHTB/BPPRD/2022 dari Walikota Banjarbaru kepada PT.Astra Internasional Tbk (Auto2000) sebagai 50 Pembayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terbesar, patuh, tepat waktu dan tepat jumlah tahun 2022, diberi tanda bukti T.II-39a;
- Fotokopi sesuai asli Piagam penghargaan Nomor 861/25/PBB&BPHTB/BPPRD/2018 dari Walikota Banjarbaru kepada PT.Astra Internasional Tbk (Auto2000) sebagai 50 Pembayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terbesar, patuh, tepat waktu dan tepat jumlah tahun 2018, diberi tanda bukti T.II-39b;
- Fotokopi sesuai asli Akta Pendirian Kantor Cabang No. 2 Tanggal 28 Agustus 2015 dibuat Notaris Julinar Theodore Helena, SH.,M.Kn, diberi tanda bukti T.II-40;
- Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda bukti T.II-41;
- Print out Putusan Mahkamah Agung Nomor 2318 K/Pdt/2009 tertanggal 22 September 2010, diberi tanda bukti T.II-42a;

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



- Print out Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 13/Pdt.G/2003/PN.BPP. tertanggal 29 September 2003, diberi tanda bukti T.II-42b;
- Printout Peta Lokasi Tanah Tergugat hasil Pengukuran BPN Setempat pada awal Sebelum Transaksi, diberi tanda bukti T.II-43;
- Print out Peta Situasi Hasil Pemeriksaan Setempat untuk kepentingan perkara nomor: 24/PDT.G/2021/PN.BJB, diberi tanda bukti T.II-44;
- Fotokopi sesuai asli Halaman 121 dari Buku Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua Penerbit Sinar Grafika, karangan M.Yahya Harahap, S.H. bagian a., diberi tanda bykti T.II-45;
- Print out Putusan Perkara Perdata Mahkamah Agung Nomor3500K/PDT/2018, diberi tanda T.II-46;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat T.II-12a, T.II-12b, T.II-12c, T.II-12d, T.II-12e, T.II-17a, T.II-17b, T.II-17c, T.II-19, T.II-41, T.II-42a, T.II-42b, T.II-43, T.II-44 dan T.II-46 yang tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ahli Prof.Anang Shophan Tornado, S.H., M.Kn

- Bahwa Perikatan PPJB atau AJB pada dasarnya adalah suatu perikatan yang mana perikatan tersebut dibuat oleh kedua belah pihak yang telah sepakat dan dihadapan notaris yang merupakan pejabat umum. sehingga akta notaris sendiri adalah merupakan akta autentik yang mana ketentuan dalam pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa Akta Autentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya;
- Bahwa Berkaitan dengan PPJB lunas, berdasarkan SEMA no.04/BUA.6/Hs/SP/XII/2016 pda bagian rumusan Hukum Kamar Perdata Subbab Perdata Umum angka 7 (tujuh) menyatakan: peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli tanah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, maka apabila PPJB telah dibayar secara lunas maka telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut;

Halaman 71 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



- Bahwa Dalam pasal 16 UUJN menyebutkan bahwa seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya harus seksama dalam artian bahwa seorang notaris harus memberikan kontrol terhadap perikatan yang dibuat olehnya melalui pengawasan yang ketat, baik itu syarat subjektif maupun objektifnya, sehingga suatu akta yang dibuat oleh Notaris yang merupakan pejabat umum menjadi akta yang dapat dijamin keabsahannya dan merupakan alat bukti yang sempurna;
- Bahwa Dalam Hukum Perdata ditentukan bahwa perjanjian yang dibuat adalah merupakan hukum bagi pihak yang melakukan perjanjian, maka saat para pihak melakukan perjanjian mereka wajib tunduk terhadap isi perjanjian yang mereka buat, jika ada pihak ketiga diluar pihak yang membuat perjanjian ingin membtalkan perjanjian atau akta tersebut, maka dapat disebut bahwa pihak ketiga tersebut legal standingnya tidak tepat, intervensi terhadap suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila perjanjian tersebut mengganggu atau berkaitan dengan ketertiban umum;
- Bahwa Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan :” Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifiktk secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi meuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”, maka dalam hal ini atas nama dalam terakhir dalam Peralihan Hak Milik tersebut adalah pemilik atas tanah, yang mana masa sanggah selama 5 (lima) tahun tersebut untuk memberikan kepastian hukum untuk kepemilikan;
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan suatu transaksi jual beli dengan tunduk kepada peraturan perundangan yang berlaku misalnya dengn melakukan perjanjian jual beli AJB dengan dihadapan Notaris sebagai salah satu bentuk nyata ketundukannya terhadap peraturan yang berlaku dan hal ini memberikan perlindungan hukum bagi si pembeli itu sendiri;
- Bahwa menurut ahli, apabila sudah puluhan tahun tidak ada gangguan selama pemilik tanah menguasai dan beraktivitas di atas tanahnya

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



tersebut dan tidak ada sanggahan secara formil atas SHM yang dimilikinya artinya tanah tersebut tidak bermasalah;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan kabur (*Obscuur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat I atas Gugatan Penggugat dengan alasan Penggugat tidak mengetahui dengan pasti letak tanah dan mengenai tanah yang didalilkan oleh Penggugat adalah miliknya berbeda dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengetahui mengenai letak dan posisi tanah dalam suatu sengketa perdata haruslah melalui proses pembuktian terlebih dahulu dan tidak dapat dinilai hanya melalui pembacaan Surat Gugatan saja, oleh sebab itu karena memerlukan proses pembuktian terlebih dahulu permasalahan mengenai letak dan posisi tanah akan dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkara sehingga Eksepsi ini patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Kabur yang diajukan oleh Tergugat II, setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari Surat Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat telah dengan lengkap, cermat, dan jelas menggambarkan kronologis terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat hingga sampai terjadinya sengketa di Pengadilan saat ini, dan Majelis Hakim tidak menemukan adanya kurang cermatan Penggugat dalam menyusun Surat Gugatannya yang dapat mengakibatkan kaburnya Surat Gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Eksepsi Surat Gugatan Kabur yang diajukan oleh Para Tergugat tidak berdasar hukum dan haruslah ditanyakan ditolak;

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi atas Surat Gugatan Penggugat karena Penggugat tidak menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Robensjah Sjahran, S.H., M.H., dan PPAT Martius, S.H telah mengakibatkan Surat Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat jika adalah menjadi hak Penggugat untuk menarik dan menempatkan siapa saja yang dirasa oleh Penggugat telah merugikan hak subjektifnya sedangkan mengenai apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, tergantung kepada pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Majelis Hakim merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 disebutkan hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cet. II, 1993, hal. 290);

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak;

3. Penggugat tidak mempunyai legal standing;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang menyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak menjadi pihak yang ikut serta di dalamnya, sehingga Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap PPJB dan AJB tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya Penggugat telah menguraikan mengenai kerugian yang di alami oleh Penggugat atas adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli oleh dan antara Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku di Indonesia yaitu dalam 1365 KUHPerdata, dengan munculnya kerugian yang dialami oleh Penggugat atas adanya suatu perbuatan yang dilakukan Para Tergugat, telah menimbulkan hak hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang dirasa telah melakukan perbuatan tersebut kepadanya, sedangkan mengenai apakah perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah

Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



menimbulkan kerugian akan diperiksa benar atau tidaknya haruslah melalui proses persidangan, sehingga berdasarkan hal tersebut, Eksepsi ini patut untuk ditolak;

4. Gugatan Penggugat *Error in Objekto*

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 131 tanggal 30 April 2012 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) yang terdaftar atas nama Tergugat I dan objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 129 tanggal 30 April 2012 yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 99 tanggal 8 April 2014 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1660/1996 atas nama Tergugat I yang kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1539 atas nama Tergugat II, sedangkan Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 7447 (sebelumnya SHM Nomor 1089) yang terdaftar atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berbeda dengan objek dalam PPJB dan AJB antara Tergugat I dan Tergugat yang mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi *Error in Objekto*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebelumnya dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, setiap pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan dasar adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepadanya, sehingga objek pemeriksaan dalam perkara ini menurut Majelis Hakim adalah apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat PPJB Nomor 131 tanggal 30 April 2012 dan AJB Nomor 99 tanggal 8 April 2014 termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim tidak menemukan salah objek dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya Eksepsi ini untuk ditolak;

5. Gugatan Penggugat Daluwarsa

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat Daluwarsa karena Penggugat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak dan gugatan Penggugat daluwarsa setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun perseorangan hapus karena daluwarsa;

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan daluwarsa tersebut Majelis Hakim berpendapat, perhitungan 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dihitung sejak Penggugat mengetahui kapan terbitnya sertifikat tersebut sedangkan perhitungan 30 (tiga puluh) tahun Majelis Hakim berpendapat sejak mengetahui adanya perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian kepadanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut telah muncul beban pembuktian kepada Penggugat untuk membuktikan apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sudah daluwarsa atau tidak, dan Majelis Hakim dapat menilai hal tersebut setelah proses pembuktian di dalam persidangan, sehingga eksepsi ini karena sudah masuk ke dalam proses pembuktian maka patut untuk dikesampingkan;

6. Gugatan Penggugat Prematur (*Dilatoria Eksepsi*)

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih prematur karena objek dalam Gugatan a quo sama dengan Gugatan yang telah diputus dalam putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru No. 39/PDT.G/2022/PN. BJB Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 20/PDT.G/2023/PT. BJM, sedangkan perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap karena masih dalam upaya hukum pengajuan kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan prematur tersebut Majelis Hakim akan memeriksa terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan agar dapat menilai apakah benar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih prematur atau tidak, dan terhadap hal tersebut karena sudah menyentuh pokok pembuktian, maka Eksepsi ini akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282) yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) dan pembatalan Akta Jual Beli No. 99/2014 tanggal 8 April 2014 atas bidang tanah SHM No. 1660 (yang sekarang berubah menjadi HGB No. 1539) karena tumpang tindih dengan bidang tanah milik Penggugat;

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa setelah melihat bukti surat berupa Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No. 20/Pdt.G/2023/PT Bjm tanggal 11 April 2023 yang dibuktikan oleh Para Pihak baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 2 Februari 2023 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi /Pembanding adalah pemilik sah atas bidang tanah sengketa seluas 19.980 m², ukuran: panjang 200 m dan lebar 100 m sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1089 (sekarang SHM No. 7447) yang terletak di Jalan A. Yani Km 19 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Landasan Ulin Barat Kota Banjarbaru, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara (sekarang M.1910)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Abd. Gafar Hanafiah
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara (sekarang M. 1909 – M. 6283)
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHM No. 1658 (sekarang SHM No. 7446);

3. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I dan Tergugat II Konvensi/Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas Sertifikat Hak Milik No. 7447 yang terletak di Jalan A. Yani Km.19 Kelurahan Landasan Ulin Barat Kecamatan Liang Anggang

Halaman 77 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb

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)



Kota Banjarbaru milik Penggugat, sepanjang kepemilikan, penguasaan atas alas hak tanah dalam perkara a quo yang terdapat tumpang tindih dengan tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377), SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378), SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215), SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) beserta dengan segala perubahan/pemecahan ukuran luas masing-masingnya yang telah menduplikasi (tumpang tindih) dengan SHM No. 1089 (sekarang SHM No. 7447) atas nama Satria Gunawan (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding);

4. Menyatakan tidak sah menurut hukum atas masing-masing:

- SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377);
- SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378);
- SHM No. 1909 /1993 (sekarang SHM No. 6215);
- SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216);

dengan ukuran luasnya masing-masing sepanjang tumpang tindih dengan SHM No. 1089 (sekarang SHM No. 7447) atas nama Satria Gunawan (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding);

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat peralihan hak atas tanah dengan SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377), SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378), SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215), SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) atau sepanjang peralihan hak tersebut terjadi di atas bidang-bidang tanah yang jelas-jelas telah tumpang tindih (duplikasi) dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding kecuali peralihan tanah atas SHM 1660 atau perubahannya;

6. Menghukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/ Terbanding I dan juga Tergugat II Konvensi/ Terbanding II menyerahkan tanah milik Penggugat Konvensi/ Pembanding dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga, oleh karenanya menghukum pula Tergugat II Konvensi/ Terbanding II tersebut untuk membongkar bangunan atau tembok dinding pembatas yang berdiri di atas SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377), SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378), SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215), SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) atau sepanjang peralihan hak tersebut terjadi di atas bidang-bidang tanah yang jelas-jelas telah tumpang tindih (duplikasi) kecuali



mencakup bangunan atau tembok dinding pembatas yang berdiri di atas SHM 1660 atau perubahannya;

7. Menghukum Tergugat III Konvensi/Terbanding III untuk memulihkan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding sesuai dengan ukuran luas sebagaimana dimaksud dalam SHM No.1089 (sekarang SHM No. 7447) atas nama Satrya Gunawan dengan mencoret /menghapus bukti-bukti kepemilikan yang tumpang tindih dengan milik Penggugat/Pembanding atas SHM No. 2326/1998 (sekarang SHM No. 7377), SHM No. 2295/1998 (sekarang SHM No. 7378), SHM No. 1909/1993 (sekarang SHM No. 6215), SHM No. 1910/1993 (sekarang SHM No. 6216) atau sepanjang luas bukti kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang jelas-jelas telah tumpang tindih (duplikasi) tersebut, kecuali di atas SHM 1660 atau perubahannya yang tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat/Pembanding;

8. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I dan Tergugat II Konvensi/Terbanding II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah melihat bukti surat Akta Pernyataan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb dan setelah Majelis Hakim mempelajari status penyelesaian perkara tersebut dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara Mahkamah Agung, Majelis Hakim mengetahui bahwa putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Bjb adalah benar belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa setelah melihat objek sengketa dalam Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu Akta No. 131 tanggal 30 April 2012 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah SHM No. 1909 atau SHM No. 6215 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6283) dan SHM 1910 atau SHM No. 6216 (dilakukan pemisahan menjadi HGB No. 6282)

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb



yang tercatat atas nama H. Ideham (Tergugat I) dan Akta Jual Beli No. 99/2014 tanggal 8 April 2014 atas bidang tanah SHM No. 1660 (yang sekarang berubah menjadi HGB No. 1539), Majelis Hakim berpendapat untuk dapat membatalkan akta-akta tersebut, Majelis Hakim haruslah menilai apakah dengan dibuatnya akta-akta tersebut telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa karena akta-akta tersebut adalah akta mengenai jual beli/peralihan hak atas tanah, maka sebelumnya haruslah dapat dibuktikan mengenai status kepemilikan/status hak atas tanah tersebut, apakah memang benar tanah milik Penggugat telah diperjualbelikan oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa karena status hak milik atas tanah tersebut masihlah diperiksa oleh Mahkamah Agung dalam proses hukum kasasi, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum dapat diperiksa karena masih menunggu status kepemilikan hak atas tanah yang sedang diperiksa dalam tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok gugatan dan bukti-bukti lainnya yang telah diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Acara Perdata Indonesia (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp172.000,00 (seratus tujuh puluh dua ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Selasa, tanggal 14 November 2023, oleh kami, Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Marshias Mereapul Ginting, S.H., M.H., dan Shenny Salindra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Dewi Muliani, S.E., S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 16 November 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marshias M Ginting, S.H., M.H.

Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H.

Shenny Salindra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dewi Muliani, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses	:	
4.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
5.....P	:	Rp72.000,00;
anggilan sidang + PNBP	:	
Jumlah	:	Rp172.000,00;
		(seratus tujuh puluh dua ribu)

Halaman 81 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bjb