



PUTUSAN

Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Martapura yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. ADI SARANA ARMADA, TBK., berkedudukan di Gedung Samudera Kirana Lantai 6, Jl. Yos Sudarso No. 88 RT. 09 RW. 11, Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14350, yang diwakili oleh Jany Candra dan Jerry Fandy Tunjungan selaku Direktur PT Adi Sarana Armada, Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dita Octaviane, S.H., M.H., CLI., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum D&Co., beralamat di Graha Mampang Lantai 1 Suite 101, Jl. Mampang Prapatan Raya Kav. 100, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12760/[email ditaoctaviane@yahoo.com](mailto:ditaoctaviane@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 074/SKU/LGL/ASSA/IX/2023 tanggal 14 September 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 125/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 2 Oktober 2023, sebagai **Penggugat**;

I a w a n :

- SAID HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko No. 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin

Hal 1 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

Hal 2 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

4. **SYAI'AH SARAH HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko No. 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/*email* MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Tergugat IV**;
5. **SURAYA HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko No. 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/*email* MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Tergugat V**;
6. **ABDULLAH HASAN MACHDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isrof Parhani, S.H., C.I.L., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Isrof Parhani & Partners, beralamat di Jalan

Hal 3 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Sultan Adam Ruko No. 8 RT. 018 RW. 002 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan/email MIsrof@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 141/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai

Tergugat VI;

7. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJAR, berkedudukan di Jalan Menteri Empat No. 17 RW. 05, Cindai Alus, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Muhammad Irfan, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juhairiah, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar, berkedudukan di Jalan Menteri Empat No. 004 Kelurahan Sungai Paring Kecamatan Martapura/email pmppkab.banjar2020@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 890/SKU-63.03.MP.02.02/X/2023 tanggal 12 Oktober 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura dengan register Nomor 142/PDT/SK/2023/PN Mtp tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Turut**

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 4 Oktober 2023 dengan Nomor Register 42/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal 4 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Ketentuan Mengenai Kompetensi Relatif

Ketentuan mengenai kompetensi relatif pengadilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara adalah berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (1), (2) dan (5) RBG, yang bunyinya adalah:

- (1) *Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.);*
- (2) *Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (2) Dalam hal ada beberapa tergugat yang tempat tinggalnya tidak terletak di dalam wilayah satu pengadilan negeri, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang berada di wilayah salah satu di antara para tergugat, menurut pilihan penggugat. Dalam hal para tergugat berkedudukan sebagai debitur dan penanggungnya, maka sepanjang tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan termuat dalam ayat (2) pasal 6 Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan Mengadili di Indonesia (selanjutnya disingkat RO.) gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal orang yang berutang pokok (debitur pokok) atau seorang diantara para debitur pokok;*
- (5) *Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa*

Hal 5 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat. (IR. 119.).

Mengingat bahwa domisili hukum Para Tergugat berada di kota Banjarmasin namun objek gugatan/tuntutan adalah barang tetap (tidak bergerak) berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 9.350M2 yang terletak di Jl. Ahmad Yani KM 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3401/Gambut (d/h Sertifikat Hak Milik/SHM No. 51). Bahwa berdasarkan ketentuan kompetensi relative yang diatur pada Pasal 142 ayat (5) HIR yang mengatur tentang asas *Forum Rei Sitae* sehingga mengingat bahwa Yurisdiksi Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Martapura adalah Meliputi Seluruh Daerah di Kabupaten Banjar – Kalimantan Selatan maka adalah Sah dan Berlaku Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Martapura.

Adapun latar belakang dan posisi hukum atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini adalah sebagai berikut :

A. TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat merupakan suatu perseroan terbatas yang bergerak di bidang aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mobil, Bus, Truk dan Sejenisnya yang sudah berdiri sejak tahun 2003;
2. Bahwa pada tahun 2013, guna perluasan dan pengembangan usaha, Penggugat bermaksud membuka cabang baru di Kota Banjarmasin, karenanya Penggugat membutuhkan tempat atau lokasi yang strategis dan memadai;
3. Bahwa sebab itu, Penggugat ditawarkan sebidang tanah kosong oleh Tergugat I milik peninggalan ayahnya, almarhum HASAN SALIM MAHDAN, yang luasnya mencapai 9350 meter persegi/ m2, terletak di Jalan Ahmad Yani, kilometer 16,750, Desa Gambut, Kecamatan gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan;
4. Bahwa atas penawaran Tergugat I tersebut, Penggugat tertarik dengan mendatangi ke lokasi fisik tanah bersama-sama dengan

Hal 6 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Tergugat I, seraya Tergugat I perlihatkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 51 atas tanah tersebut, yang sebelumnya tercantum atas nama ayah Tergugat I sebagai pemilik/ pemegang hak milik kemudian telah beralih dan berganti menjadi atas nama JUBAEDAH binti ABDULLAH, SALEH HAJI MACHDAN Bin HASAN S. MACHDAN, SYAI'AH HAJI MACHDAN binti HASAN S. MACHDAN, SAID HAJI MACHDAN bin HASAN S. MACHDAN, SURAYA HAJI MACHDAN binti HASAN S. MACHDAN, dan ABDULLAH HAJI MACHDAN bin HASAN S. MACHDAN *in casu* Para Tergugat;

5. Bahwa pada kesempatan itu, Tergugat I, yang bertindak untuk dirinya sendiri dan mewakili saudara-saudaranya yang lain *in casu* Para Tergugat, menunjukkan kepada Penggugat luas dan batas-batas tanah, menurut keterangan Tergugat I, dipasang oleh pihak badan pertanahan;

6. Bahwa setelah Penggugat mengadakan beberapa kali pertemuan dengan pemilik tanah, yang diwakili oleh Tergugat I, maka Penggugat dengan Para Tergugat sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut melalui bantuan PPAT Hj. Tri Titi Titis Wati;

7. Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut juga Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kewajibannya kepada Para Tergugat yaitu membayar seluruh harga jual beli yang pada saat itu disepakati sebesar Rp. 11.126.500.000,- (sebelas milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) dengan metode pembayaran sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp. 1.589.500.000,- (satu milyar lima ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) yang telah dibayarkan dengan menggunakan cek Bank BCA dengan nomor cek BE 056525 pada tanggal 28 November 2013;

Hal 7 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



b. Sebesar Rp. 6.358.000.000,- (enam milyar tiga ratus lima puluh delapan juta Rupiah) telah dibayarkan dengan cara transfer bank kepada rekening dibank BCA Kantor Cabang Banjarmasin milik Tergugat I dengan nomor rekening 051070109;

c. Sebesar Rp. 3.179.000.000,- (tiga milyar serratus sembilan puluh juta Rupiah) telah dibayar dengan cara transfer bank kepada rekening dibank BCA Kantor Cabang Banjarmasin milik Tergugat I dengan nomor rekening 0510701097.

8. Bahwa selain melakukan pembayaran atas harga jual beli yang sudah disepakati, maka Penggugat juga telah memenuhi kewajibannya yang timbul atas adanya transaksi jual beli tanah dengan Para Tergugat baik kepada Negara maupun kepada pihak lainnya yang juga masuk sebagai bagian dari kerugian materiil yang Penggugat derita sebagaimana disebutkan dibawah ini, yaitu:

8.1. Biaya Pajak Penjual (PPH), Pajak Pembeli (BPHTB) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 1.354.665.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu Rupiah);

8.2. Biaya Pematangan Lahan termasuk Pengurangan sebesar Rp. 15.530.000.000,- (lima belas milyar lima ratus tiga puluh juta Rupiah);

8.3. Biaya Pembangunan Gedung Pool dan Kantor Cabang Penggugat di lahan *Aquo* sebesar Rp. 10.250.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah).

Dengan total biaya yang timbul atas adanya transaksi jual beli dengan Para Tergugat yang telah dibayarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 27.134.665.000,- (dua puluh tujuh milyar serratus tiga puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu Rupiah).

9. Bahwa karena status Penggugat yang merupakan Badan Usaha Berbadan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas dan Alas Hak dari

Hal 8 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



tanah milik Para Tergugat merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) maka agar jual-beli dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Para Tergugat yang diwakili oleh Tergugat I mengajukan Permohonan Perubahan Hak atas Tanah SHM No. 51 menjadi Hak Guna Bangunan kepada Turut Tergugat pada tanggal 19 Desember 2013. Sehingga Turut Tergugat memberikan persetujuannya atas permohonan penurunan Hak Milik No. 51 melalui 1 bundel surat dari Turut Tergugat dengan judul "Aspek Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Penurunan Hak Milik No. 51 No. 01/63.03.04/HM-PPT/1/2014" tanggal 10 Januari 2014 Sertifikat Hak Milik/ SHM No. 51 peringkat haknya telah diturunkan dan berubah menjadi SHGB No. 03401/Gambut dengan batas-batas sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB No. 03401 adalah sama dengan Sertifikat Hak Milik/SHM No. 51 yaitu sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Jend. A. Yani Km 16750;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Murhan Syahrani;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Yusuf Yahya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong.

Dimana tanah tersebut berbentuk persegi Panjang seluas 9.350 M2 (sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran-ukuran sebagai berikut:

Lebar Utara : 22,5 Meter

Panjang Barat : 425,5 Meter

Panjang Timur : 425,5 Meter

Lebar Selatan : 22,5 Meter

10. Bahwa sebagai realisasi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, setelah proses penurunan tingkat status SHM No. 51 disetujui oleh Turut Tergugat maka pada tanggal 23 Januari 2014, Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat Akta Perjanjian Jual-Beli dengan Para Tergugat atas tanah tersebut, sebidang tanah

Hal 9 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



kosong yang terletak di Jalan Ahmad Yani, kilometer 16,750, Desa Gambut, Kecamatan gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli/ AJB No. 45/2014, yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT HJ. TRI TITI TITIS WATI;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 07 Februari 2014 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03401 yang sebelumnya tercatat nama Para Tergugat sebagai pemegang hak telah beralih menjadi nama Penggugat;

12. Bahwa setelah proses transaksi jual beli tanah tersebut selesai dilaksanakan dan alas hak kepemilikan tanah telah beralih kepada Penggugat, maka Penggugat melakukan penguasaan terhadap tanah tersebut dan mendirikan bangunan kantor diatas tanah tersebut dan telah mengajukan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 135/IMB-K/BKPMP2T/2014 Tanggal 30 Desember 2014 kepada Pemerintah Kabupaten Banjar Badan Koordinasi Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu untuk pembangunan Pool dan Kantor Cabang Penggugat dengan luas bangunan bertingkat seluas 2.280 M2 (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dan Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk membuat IMB yaitu sebagai berikut:

- 12.1. Surat Permohonan IM atas nama Penggugat;
- 12.2. Rekomendasi camat Gambut No. 640/25/GBT tanggal 25 Agustus 2014;
- 12.3. Surat Persetujuan Penanaman Modal No. 181/6303/IP/PMDN//2014 tanggal 30 Desember 2014;
- 12.4. Surat Keterangan Izin Lokasi No. 503/75/Rek.IL-BKPMP2T/12/2014 tanggal 30 Desember 2014;
- 12.5. Pengesahan Gambar Teknis DISPERKIM Kab. Banjar No. 600/1766/DISPERKIM tanggal 30 November 2014.

Hal 10 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa setahun setelah jual-beli yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat, tepatnya pada tanggal 30 Maret 2015 terdapat gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh PT. Bangun Banua Kalimantan Selatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, dengan nomor register perkara No. 15/G/2015/PTUN.BJM, yang pada pokoknya meminta supaya SHGB No. 03401 dinyatakan batal dan tidak sah, sekaligus meminta supaya Turut Tergugat dihukum untuk mencabut SHGB tersebut, yang pada perkara tersebut terdapat pihak lain yang juga digugat oleh PT Bangun Banua Kalimantan Selatan selain Turut Tergugat yaitu PT ADI SARANA ARMADA, TBK., *in casu* Penggugat, saat itu didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dengan Putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin menyatakan Gugatan yang diajukan oleh PT. Bangun Banua Kalimantan Selatan dinyatakan Tidak Dapat Diterima atau *N.O. (niet ontvankelijke verklaard)* dengan pertimbangan yang diberikan bahwa atas perkara tersebut merupakan kewenangan absolut dari ranah Peradilan Umum;

14. Bahwa beberapa tahun kemudian, tepatnya pada tanggal 21 Desember 2017, PT ADI SARANA ARMADA, TBK, *in casu* Penggugat, digugat perdata Perbuatan melawan Hukum (PMH) oleh Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. melalui Pengadilan Negeri Martapura, dengan nomor register perkara No. 37/PDT.G/2017/PN.MTP, yang pada pokoknya terhadap tanah 5,9 m x 340 m/ seluas 2005 M2 (dua ribu lima meter persegi), yang merupakan bagian daripada tanah milik PT ADI SARANA ARMADA, TBK, seluas 9350 m2, berdasarkan SHGB No. 03401/Gambut yang merupakan perubahan dari SHM No. 51/Gambut, diklaim sebagai tanah milik Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. berdasarkan Sertifikat Hak Milik 13682/Gambut seluas 2005 m2 atas nama Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. yang merupakan pecahan dari

Hal 11 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



SHM No. 1232/Gambut seluas kurang lebih 20.000 m2 atas nama Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs.;

15. Bahwa setelah menjalani proses persidangan di tingkat pertama dimana faktanya Anna Trisula/Lo Tjioe Ing Cs tidak mengikutsertakan JUBAEDAH binti ABDULLAH, SALEH HAJI MACHDAN Bin HASAN S. MACHDAN, SYAI'AH HAJI MACHDAN binti HASAN S. MACHDAN, SAID HAJI MACHDAN bin HASAN S. MACHDAN, SURAYA HAJI MACHDAN binti HASAN S. MACHDAN, dan ABDULLAH HAJI MACHDAN bin HASAN S. MACHDAN *in casu* Para Tergugat sebagai Pihak dalam Perkara No. 37/PDT.G/2017/PN.MTP sebagai pihak dalam perkara dan pada tanggal 22 November 2018, majelis hakim memutuskan dengan mengabulkan sebagian Gugatan oleh Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. yang amarnya:

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. *Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;*
2. *Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah dari Tn. Aliansyah Alie (Alm.) sebagaimana Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Veronica Lily Dharma, SH, saat itu Notaris di Banjarmasin (Vide Akta No. 3 tanggal 14 Februari 1989);*
3. *Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 13682 luas 2.005 M2 pecahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232 tahun 1982, Gambar Situasi No. 1207/82 seluas 20.000 (dua puluh ribu) M2 atas nama Tn. Aliansyah Alie (Alm.) adalah sah milik Para Penggugat atau ahli waris Aliansyah Alie (Alm.);*
4. *Menyatakan Perbuatan Tergugat bersalah dengan menguasai serta mendirikan gedung untuk perkantoran di atas*

Hal 12 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



tanah milik Para Penggugat adalah suatu bentuk perbuatan melawan hukum (*Ontrechtmatigh daad*);

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03401 atas nama PT ADI SARANA ARMADA in casu Tergugat perubahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. M. 51 tidak memiliki kekuatan hukum apapun;

6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah objek sengketa tersebut dengan cepat dan segera kepada Para Penggugat dan terbebas dari kekuasaan pihak ketiga serta pihak-pihak lainnya;

7. Menghukum kepada Turut Tergugat agar tunduk, mematuhi serta melaksanakan atas putusan a quo;

8. Menolak Gugatan penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi

Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.160.000,- (dua juta seratus enam puluh ribu Rupiah).

16. Bahwa amar putusan tersebut berdasarkan pertimbangan hukum yang diantaranya menyebut sebagai berikut:

Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp halaman 97 alinea Kedua:

"Faktanya Said Hasan Machdan selaku ahli waris Hasan Saleh Machdan pemilik SHM Nomor 51 menjual tanah tersebut kepada PT ADI SARANA ARMADA dengan letak yang sama dengan yang dulu diperoleh oleh Hasan Saleh Machdan, sehingga menurut Majelis Hakim hak tersebut mengakibatkan terjadi tumpah tindih dengan ukuran panjang 5,90 (lima koma sembilan puluh) meter persegi dan

Hal 13 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



lebar 340 (tiga ratus empat puluh) meter persegi antara SHM 13682 yang merupakan pecahan SHM 1232 dengan SHGB Nomor 03401 atas nama PT ADI SARANA ARMADA;

Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp halaman 98 alinea Keempat:

"Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan yang menyatakan perbuatan PT ADI SARANA ARMADA bersalah dengan menguasai serta mendirikan gedung untuk perkantoran di atas tanah milik Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. adalah suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);"

Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp halaman 99 alinea Keempat:

"Bahwa PT ADI SARANA ARMADA ternyata telah membangun bangunan di atas yang termasuk SHM Nomor 13682 yang merupakan pecahan dari SHM Nomor 1232 yaitu dengan ukuran panjang 5,9 (lima koma sembilan) meter persegi dan lebar 340 (tiga ratus empat puluh) meter persegi, maka hal tersebut merugikan Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. selaku pemegang hak atas tanah sesuai Serifikat Hak Milik Nomor 1232 dan pecahannya SHM Nomor 13682, sehingga perbuatan PT ADI SARANA ARMADA adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat mengenai petitum gugatan Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. cukup beralasan hukum dan sepatutnya untuk dikabulkan;"

Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp halaman 100 alinea Kelima:

"Bahwa dalam gugatan Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs., Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena PT ADI SARANA ARMADA dalam menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa dengan melawan hukum sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim pada pertimbangan, maka sudah sepatutnya PT ADI SARANA ARMADA untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah obyek sengketa

Hal 14 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



tersebut kepada Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. dan terbebas dan terbebas dari kekuasaan pihak ketiga serta pihak-pihak lainnya;"

17. Bahwa atas perkara perdata No 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp yang diajukan oleh Anna Trisula Cs telah diputus sampai dengan tingkatan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung dengan Nomor Register Putusan Perkara Peninjauan Kembali adalah No. 643/PK/Pdt/2021 tanggal 27 Oktober 2021 sehingga saat ini atas perkara tersebut telah berstatus "Berkekuatan Hukum tetap" dengan Amar Putusan Menolak Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT Adi Sarana Armada, Tbk., *In Casu* Penggugat yang mana dalam pertimbangan hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung sebagaimana dituangkan dalam Halaman 11 Alinea Kedua dan Ketiga yang berbunyi:

"..... Sesuai dengan yurisprudensi tetap bahwa jika dalam bidang tanah yang sama terdapat dua atau lebih sertifikat kepemilikan, maka sertifikat yang terbit lebih dulu yang memiliki kekuatan hukum (Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Edisi Pertama, MARI, 2020 Hal. 15).

Bahwa dari pemeriksaan Judex Factie telah terungkap SHM milik Para Penggugat/Termohon Kasasi lebih dulu terbit, yaitu tahun 1982 sedangkan SHGB milik Tergugat yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 51 terbit belakangan yaitu 1983..... dst"

18. Bahwa terhadap Putusan 37/pdt telah dimohonkan Eksekusi oleh Anna Trisula Cs pada tanggal 01 September 2023 kepada Pengadilan Negeri Martapura dengan Nomor Penetapan Eksekusi No. 4/Pdt.Eks/2023/PN. Mtp untuk tanggal pelaksanaan pertama tanggal 14 September 2023 dimana Penggugat telah mendapatkan *Relaas Panggilan Aanmaning* sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 06 September 2023 dan tanggal 19 September 2023;

Hal 15 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



19. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan dalam Akta Jual Beli No. 45/2014 Tanggal 23 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Hj Tri Titi Titis Wati, SH., dalam Pasal 2 disebutkan bahwa *"Pihak Pertama (Para Tergugat In Casu) menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"*

20. Bahwa menyambung dalil yang telah Penggugat sampaikan pada angka 7 sampai dengan angka 11 Gugatan *Aquo*, Penggugat Menegaskan Kembali bahwa pada dasarnya Penggugat merupakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang terhadap Hak Hukumnya Wajib Untuk Dilindungi sebagaimana diatur pada Pasal 531 KUHPerdata yang berbunyi:

"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya"

Bahwa selain ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 531 KUHPerdata, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli tanah yang beriktikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Konsep pembeli tanah yang beriktikad baik kemudian diperkuat dan diperjelas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar yang pada pokoknya adalah bahwa pembeli yang beriktikad baik membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada

Hal 16 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu jual beli tanah objek jual beli sedang tidak dalam sita atau perkara.

Yang apabila disebutkan isi dari hasil rapat pleno Mahkamah Agung mempersyaratkan hal-hal 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.

b. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

c. 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;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Hal 17 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan kesemuanya telah dilakukan prosesnya oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam angka 7 sampai dengan angka 12 Gugatan *Aquo*.

21. Bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik juga dikuatkan dalam Yurisprudensi Putusan Kasasi MA RI No. 112K/Sip/1955 dan No. 3447K/SIP/1956, Putusan Kasasi MA RI No. 242K/Sip/1958, Putusan Kasasi MA RI No. 1230K/Sip/1980, Putusan Kasasi MA RI No. 429K/Pdt/2003 dan No. 176 K/Pdt/2011, Putusan Kasasi MA RI No. 1802 K/Pdt/2012, Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 909PK/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020;

22. Bahwa R. Subekti, pada bukunya yang berjudul "Aneka Perjanjian" halaman 15, menyebut "*Pembeli Beritikad Baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum*";

23. Menurut Ridwan Khairandy dalam bukunya yang berjudul "Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak" halaman 194 menyatakan bahwa "*Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli*

Hal 18 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu”

24. Menurut Agus Yudha Hernoko dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial” halaman 25 menyatakan bahwa *“Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu”;*

25. Menurut Muhammad Faisal dalam Jurnal Mimbar Hukum volume 27, Juni 2015, yang berjudul “The Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision”, halaman 368, menyebut: *bahwa seseorang dianggap mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut;*

26. Bahwa Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (PP NO. 24/1997) menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan pemegang sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur pada pasal 32 dan fakta hukumnya Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa bahkan telah membangun bangunan pool dan kantor cabang dan memegang sertifikat hak atas tanah SHGB No. 03401/Gambut yang saat ini berdasarkan Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp jo. Putusan Banding No. 6/PDT/2019/PT BJM jo. Putusan Kasasi No. 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 643PK/Pdt/2021 dinyatakan Terhadap SHGB No. 03401/Gambut atas nama Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum dan Perbuatan Penggugat Membangun Bangunan diatas Tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dkk;

Hal 19 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa sejak awal Penggugat sama sekali tidak mengetahui jika pada objek tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Ahmad Yani, kilometer 16,750, Desa Gambut, Kecamatan gambut, Kabupeten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan sebagaimana SHGB No. 03401 sebagian objeknya tumpang-tindih dengan milik sah Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs.;

28. Bahwa sejak awal Para Tergugat juga tidak pernah memberitahu tanah a quo berbatasan dengan tanah sengketa Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. dengan Treeswaty (Lanny), bahkan pada tanggal 1 Juli 2013 Tergugat I turut hadir pada saat pengembalian batas tanah milik Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs.;

29. Bahwa fakta itu baru diketahui belakangan setelah Penggugat didudukkan sebagai Tergugat pada perkara perdata no. 37/PDT.G/2017/PN.MTP oleh Anna Trisula/ Lo Tjioe Ing cs. atas tumpang-tindih sebagian objek tanah milik PT ADI SARANA ARMADA, TBK, *in casu* Penggugat;

30. Bahwa andaikan saja Para Tergugat jujur dan terbuka menceritakan keadaan lingkungan tanah yang sedang saling bersengketa, maka Penggugat akan mempertimbangkan secara matang untuk membeli objek tanah *a quo*;

31. Bahwa dengan adanya Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp jo. Putusan Banding No. 6/PDT/2019/PT BJM jo. Putusan Kasasi No. 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 643PK/Pdt/2021 dinyatakan Terhadap SHGB No. 03401/Gambut atas nama Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum dan Perbuatan Penggugat Membangun Bangunan diatas Tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dkk yang bermuara pada suatu keadaan hukum Hilangnya Hak Penggugat untuk memiliki dan menikmati Tanah dan Bangunan yang telah dibeli dengan penuh itikad baik dari Para Tergugat dan hal ini dikarenakan Para Tergugat tidak jujur kepada

Hal 20 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Penggugat atas status hukum SHM No, 51 yang tumpang tindih dengan SHM No. 1232 jo. SHM 13682, sehingga secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 KUHPerduta dengan Bunyi dari Pasal-pasal dimaksud adalah sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerduta:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Pasal 1366 KUHPerduta:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas perbuatannya tetapi juga kelalaiannya dan kurang hati-hati”

32. Bahwa Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer” mengatakan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Kasasi Perkara antara Cohen dengan Lindenbaum yang dikeluarkan oleh Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda yaitu penafsiran terhadap Pasal 1401 BW Belanda yang sama ketentuannya dengan Pasal 1365 KUHPerduta Indonesia yang mulai diberlakukan di Indonesia dengan asas konkordansi yakni asas yang memberlakukan setiap hukum di Negeri Belanda ke Negeri jajahannya, termasuk Indonesia. Bahwa Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya melanggar Undang-undang melainkan juga termasuk ke dalam pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap tindakan:

- a) Yang melanggar Hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang

Hal 21 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



lain (*indruist tegen zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

33. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah jelas jelas melanggar hukum Hak Penggugat yang dijamin oleh hukum, Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedezeden*) dan Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*) maka demi hukum atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

34. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diartikan tidak saja perbuatan yang melanggar aturan-aturan hukum tertulis, tetapi juga pelanggaran terhadap aturan yang tidak tertulis. Jadi perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku maupun bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan yang ada dalam masyarakat;

35. Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan yang Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*rechtsplicht*), yang mana suatu kewajiban hukum yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun tidak tertulis dan bertentangan dengan hak orang lain yang diberikan oleh Undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kehati-hatian sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

36. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya,

Hal 22 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat secara materiil maupun immateriil.

Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat atas seluruh perbuatan Para Tergugat terhitung sampai dengan tanggal gugatan *a quo* dengan komponen sebagai berikut :

- a) Harga jual beli yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 11.126.500.000,- (sebelas milyar serra.tus dua puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah);
- b) Biaya Pajak Penjual (PPh), Pajak Pembeli (BPHTB) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 1.354.665.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu Rupiah);
- c) Biaya Pematangan Lahan termasuk Pengurangan sebesar Rp. 15.530.000.000,- (lima belas milyar lima ratus tiga puluh juta Rupiah);
- d) Biaya Pembangunan Gedung Pool dan Kantor Cabang Penggugat di lahan *Aquo* sebesar Rp. 10.250.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah).

Sehingga kerugian total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 38.261.165.000,- (tiga puluh delapan milyar dua ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribuRupiah);

37. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana disebutkan oleh Penggugat pada angka 36 gugatan *aquo*, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil atas permasalahan yang ada. Bahwa kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat diperhitungkan berdasarkan jangka waktu kerugian yang di timbulkan oleh Para Tergugat berdasarkan kerugian atas manfaat yang seharusnya diterima oleh Penggugat di kemudian hari jika saja Para Tergugat jujur terhadap status tanah yang tumpang tindih dengan pihak lain, Biaya Penanganan Perkara yang harus dihadapi oleh Penggugat dimana perkara tersebut timbul berkaitan dengan tanah yang

Hal 23 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Penggugat beli dari para Tergugat baik perkara pidana maupun perdata, perkara di peradilan umum maupun di peradilan tata usaha negara, Nilai Tukar Mata Uang dan pergerakan Inflasi dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 dan biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam rangka penyelesaian permasalahan dengan Para Tergugat merupakan kerugian bagi Penggugat yang tidak terhingga namun apabila harus dinyatakan dalam suatu nilai maka kerugian Imateriil tersebut dapat dinilai sebesar Rp. 93.000.000.000,- (Sembilan puluh tiga milyar Rupiah);

38. Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, demi agar tidak sia-sianya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan kekhawatiran Penggugat akan adanya upaya penghilangan atau pengalihan aset Penggugat kepada Pihak Lain, melihat telah berlarut-larutnya permasalahan ini, Penggugat mengharapkan adanya jaminan akan terlaksananya pengembalian Aset milik Penggugat dan pembayaran atas Kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil oleh karenanya Penggugat mengajukan Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) terhadap asset tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *aquo* yaitu berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 9.350M2 yang terletak di Jl. Ahmad Yani KM 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3401/Gambut (d/h Sertifikat Hak Milik/SHM No. 51) dengan batas-batas sesuai dengan penunjukan gambar dalam Sertifikat yaitu:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Jend. A. Yani Km 16750;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Murhan Syahrani;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Yusuf Yahya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong.

Hal 24 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Dimana tanah tersebut berbentuk persegi Panjang seluas 9.350 M2 (sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran-ukuran sebagai berikut:

Lebar Utara	: 22,5 Meter
Panjang Barat	: 425,5 Meter
Panjang Timur	: 425,5 Meter
Lebar Selatan	: 22,5 Meter

Bahwa permohonan agar dapat dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) diatur pada Psal 227 HIR, yang berbunyi:

Pasal 227 HIR :

"(1) Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berulang selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya."

39. Bahwa Penarikan Turut Tergugat dalam Gugatan *Aquo* didasari atas adanya fakta hukum sebagaimana disebutkan dalam Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp jo. Putusan Banding No. 6/PDT/2019/PT BJM jo. Putusan Kasasi No. 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 643PK/Pdt/2021 dinyatakan:

- Objek sengketa yang diputus Kabul oleh Majelis Hakim Perkara No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp adalah SHM 13682/Gambut dengan luas 2005 M2 yang tumpang tindih dengan SHGB No. 03401/Gambut milik Penggugat; Namun Terdapat Amar Putusan

Hal 25 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



lainnya yang bersifat kontradiktif atau bertolak belakang terhadap konsekuensi hukumnya

- Bahwa amar putusan yang bertolak belakang adalah Amar Putusan yang menyatakan Terhadap SHGB No. 03401/Gambut atas nama Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum dan Perbuatan Penggugat Membangun Bangunan diatas Tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dkk. Sehingga penarikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara gugatan *aquo* Demi Hukum Wajib dinyatakan Sah dan Mengikat;
- Selain itu pada Amar yang lain dalam Putusan tersebut, Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar tunduk, mematuhi serta melaksanakan atas putusan dimaksud.

Mengingat bahwa terdapat amar yang melibatkan Turut Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum dimana apabila Turut Tergugat hanya menjalankan perintah berupa pengembalian lahan sebesar 2005 M2 kepada Anna Trisula Cs namun Terhadap Bukti kepemilikan tanah SHGB No. 03401/Gambut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sehingga terhadap sisa tanah yang tidak dilakukan eksekusi wajib untuk dilakukan Penerbitan Sertifikat Pengganti oleh Turut Tergugat dengan luas sebesar 9.350 M2 – 2005 M2 = 7.345 M2 kepada atas nama Penggugat maka jika hal itu tidak dilaksanakan oleh Turut Tergugat maka Turut Tergugat telah turut serta melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga penarikan Turut Tergugat dalam perkara sebagai pihak adalah Sah dan Berdasar Hukum sehingga Wajib Diterima.

40. Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan melihat telah berlarut-larutnya permasalahan ini, Penggugat mengharapkan adanya jaminan akan terlaksananya pengembalian aset milik Penggugat dan

Hal 26 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



pembayaran ganti rugi oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan mengenakan uang paksa/*dwangsom* kepada Para Tergugat yang apabila dihitung sewajarnya maka nilai uang paksa dimaksud dikenakan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari keterlambatan. Hal ini diakomodir dalam ketentuan Pasal 606a Rv yang mengatur bahwa:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

41. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti – bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan/Verzet, Banding atau Kasasi;

42. Bahwa menyatakan perbuatan Para Tergugat yang melakukan perbuatan tidak jujur kepada Penggugat atas status hukum SHM No, 51 yang tumpang tindih dengan SHM No. 1232 jo. SHM 13682 dimana dengan adanya Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp jo. Putusan Banding No. 6/PDT/2019/PT BJM jo. Putusan Kasasi No. 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 643PK/Pdt/2021 dinyatakan Terhadap SHGB No. 03401/Gambut atas nama Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum dan Perbuatan Penggugat Membangun Bangunan diatas Tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dkk yang bermuara pada suatu keadaan hukum Hilangnya Hak Penggugat untuk memiliki dan menikmati Tanah dan Bangunan yang telah dibeli dengan penuh itikad baik dari Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun

Hal 27 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



immaterial terhadap Penggugat Harus dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.

B. DALAM PETITUM

Berdasarkan atas hal-hal yang telah Penggugat sampaikan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat dengan ini mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Martapura berkenan untuk menjatuhkan dalam putusannya adalah sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat berupa perbuatan tidak jujur kepada Penggugat atas status hukum SHM No, 51 yang tumpang tindih dengan SHM No. 1232 jo. SHM 13682 dimana dengan adanya Putusan Perkara Perdata No. 37/Pdt.G/2017/PN.Mtp jo. Putusan Banding No. 6/PDT/2019/PT BJM jo. Putusan Kasasi No. 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 643PK/Pdt/2021 dinyatakan Terhadap SHGB No. 03401/Gambut atas nama Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum dan Perbuatan Penggugat Membangun Bangunan diatas Tanah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dkk yang bermuara pada suatu keadaan hukum Hilangnya Hak Penggugat untuk memiliki dan menikmati Tanah dan Bangunan yang telah dibeli dengan penuh itikad baik dari Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun immaterial terhadap Penggugat Harus dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. 1367 KUHPperdata.
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Hal 28 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



4. Menyatakan Sah dan Berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu:

a) Harga jual beli yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 11.126.500.000,- (sebelas milyar serra.tus dua puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah);

b) Biaya Pajak Penjual (PPh), Pajak Pembeli (BPHTB) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 1.354.665.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta enam ratus enam puluh lima ribu Rupiah);

c) Biaya Pematangan Lahan termasuk Pengurangan sebesar Rp. 15.530.000.000,- (lima belas milyar lima ratus tiga puluh juta Rupiah);

d) Biaya Pembangunan Gedung Pool dan Kantor Cabang Penggugat di lahan *Aquo* sebesar Rp. 10.250.000.000,- (sepuluh milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah).

Sehingga kerugian total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 38.261.165.000,- (tiga puluh delapan milyar dua ratus enam puluh satu juta seratus enam puluh lima ribu Rupiah) yang wajib dibayarkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Putusan Dibacakan;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateril yang diderita oleh Pihak Penggugat diperhitungkan berdasarkan jangka waktu kerugian yang di timbulkan oleh Para Tergugat berdasarkan kerugian atas manfaat yang seharusnya diterima oleh Penggugat di kemudian hari jika saja Para Tergugat bersikap kooperatif dan beritikad baik kepada Penggugat, Nilai Tukar Mata Uang dan pergerakan Inflasi dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2023 dan biaya yang dikeluarkan oleh

Hal 29 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Penggugat dalam rangka penyelesaian permasalahan dengan Para Tergugat merupakan kerugian bagi Penggugat yang tidak terhingga namun apabila harus dinyatakan dalam suatu nilai maka kerugian Immateriil tersebut dapat dinilai sebesar Rp. 93.000.000.000,- (sembilan puluh tiga milyar rupiah) yang wajib dibayarkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak Putusan Dibacakan;

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Penggugat sekaligus merupakan Objek Perkara yaitu:

1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 9.350M2 yang terletak di Jl. Ahmad Yani KM 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3401/Gambut (d/h Sertifikat Hak Milik/SHM No. 51) dengan batas-batas sesuai dengan penunjukan gambar dalam Sertifikat yaitu:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Jend. A. Yani Km 16750;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Milik Murhan Syahroni;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Milik Yusuf Yahya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong.

Dimana tanah tersebut berbentuk persegi Panjang seluas 9.350 M2 (sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran-ukuran sebagai berikut:

Lebar Utara : 22,5 Meter

Panjang Barat : 425,5 Meter

Panjang Timur : 425,5 Meter

Lebar Selatan : 22,5 Meter

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari dihitung sejak Tergugat lalai

Hal 30 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



melaksanakan isi dari Putusan perkara ini sampai pemenuhan kewajiban Tergugat diselesaikan;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti oleh Turut Tergugat dengan luas sebesar $9.350 \text{ M}^2 - 2005 \text{ M}^2 = 7.345 \text{ M}^2$ kepada atas nama Penggugat;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terhadapnya dilakukan upaya hukum banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK).

11. Membebankan biaya perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dan Para Tergugat, masing-masing didampingi oleh Advokat, sehingga Majelis Hakim tidak perlu meminta persetujuan persidangan secara elektronik, sedangkan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Putu Agus Wiranata, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Hal 31 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Para Tergugat mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut:

Kompetensi Relatif

Bahwa gugatan Penggugat yang mendaftarkan gugatannya pada Pengadilan Negeri Martapura merupakan perbuatan yang keliru dikarenakan Para Tergugat beralamat di Jln. Pramuka Nomor 65, RT. 007 RW. 001 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Selatan, sehingga Pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Banjarmasin. Hal ini berdasarkan asas *Actor Sequitor Forum Rei* yang mana berdasarkan asas tersebut yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal yakni Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa sengketa dalam perkara memiliki objek gugatan/tuntutan adalah barang tetap (tidak bergerak) berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 9.350 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani KM. 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan atas transaksi jual beli tersebut lahirlah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3401/Gambut sebagai peralihan hak dari Sertifikat Hak Milik/SHM No. 51. Bahwa berdasarkan ketentuan kompetensi relative yang diatur pada Pasal 142 ayat (5) HIR yang mengatur tentang asas *Forum Rei Sitae* sehingga mengingat bahwa Yurisdiksi Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Martapura adalah meliputi seluruh daerah di Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan maka adalah sah dan berlaku gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Martapura;

Hal 32 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang diantaranya memuat eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Banjarmasin. Hal ini berdasarkan asas *Actor Sequitor Forum Rei* yang mana berdasarkan asas tersebut yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal yakni Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif tersebut Penggugat mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya menerangkan bahwa sengketa dalam perkara memiliki objek gugatan/tuntutan adalah barang tetap (tidak bergerak) berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 9.350 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani KM. 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sehingga berdasarkan ketentuan kompetensi relative yang diatur pada Pasal 142 ayat (5) HIR yang mengatur tentang asas *Forum Rei Sitae* dan mengingat bahwa Yurisdiksi Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Martapura adalah meliputi seluruh daerah di Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan maka adalah sah dan berlaku gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Martapura;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi eksepsi kewenangan yang diajukan Para Tergugat sebagaimana tersebut

Hal 33 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan norma yang mengatur hukum acara perdata tentang ruang lingkup eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg menentukan bahwa: "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara", demikian juga merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 07 Tahun 2012 Tanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur bahwa: "Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang tidak diputus terlebih dahulu dengan Putusan Sela maka putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum acara (Pasal 136 HIR)";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara sebagaimana tersebut di atas maka ruang lingkup eksepsi yang perlu dipertimbangkan dan diputus terlebih dahulu melalui Putusan Sela adalah eksepsi mengenai kompetensi mengadili baik secara absolut maupun secara relatif;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 133 HIR/159 RBg mengatur bahwa: "Jika Tergugat telah dipanggil untuk menghadap ke Pengadilan Negeri mengenai suatu perkara, yang menurut Pasal 118 ia tidak perlu diperiksa dan diadili, maka ia dapat menuntut agar Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, asal saja permohonan untuk itu diajukan segera pada awal persidangan yang pertama, tuntutan mana tidak akan dihiraukan lagi segera setelah Tergugat mengemukakan suatu pembelaan diri";

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut mengatur mengenai jangka waktu untuk mengajukan eksepsi kewenangan, yaitu eksepsi mengenai kewenangan relatif harus diajukan pada permulaan sidang dan apabila diajukan terlambat, Hakim tidak diperkenankan untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut. Hal ini berarti apabila Tergugat pada hari pengajuan jawaban pertama tidak mengajukan tangkisan (eksepsi) mengenai kewenangan mengadili secara relatif, Pengadilan Negeri tidak boleh menyatakan dirinya berwenang;

Hal 34 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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 memperhatikan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif yang diajukan oleh Para Tergugat telah ternyata diajukan pada saat pengajuan jawaban pertama, dengan demikian Majelis Hakim wajib mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut dalam Putusan Sela;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kewenangan mengadili tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg mengatur sebagai berikut:

- (1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya;
- (2) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijakanaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama.
- (3) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

Hal 35 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg mengatur bahwa untuk daerah yang berlaku RBg (wilayah di luar Jawa dan Madura), apabila objek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat khususnya pada posita angka 31 dan angka 42 jo. Petitum angka 2 mendalilkan dan menuntut bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan tidak jujur kepada Penggugat atas status hukum Sertifikat Hak Milik No. 51 yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No. 1232 jo. Sertifikat Hak Milik No. 13682 dimana dengan adanya Putusan Perkara Perdata Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Mtp jo. Putusan Banding Nomor 6/PDT/2019/PT Bjm jo. Putusan Kasasi Nomor 3137K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 643PK/Pdt/2021 dinyatakan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03401/Gambut atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum dan perbuatan Penggugat membangun bangunan diatas tanah objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum bagi Anna Trisula (Lo Tjioe Ing) dan kawan-kawan yang bermuara pada suatu keadaan hukum hilangnya hak Penggugat untuk memiliki dan menikmati tanah dan bangunan yang sebelumnya telah dibeli dengan penuh itikad baik dari Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun inmaterial terhadap Penggugat harus dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat menerangkan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat selanjutnya disebut sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 9.350 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani KM 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, dimana selanjutnya berdasarkan posita angka 14 gugatan Penggugat

Hal 36 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkan bahwa bagian dari tanah objek sengketa *a quo* seluas 5,9 m x 340 m atau seluas 2005 m² berdasarkan putusan pengadilan ditetapkan sebagai tanah milik Anna Trisula/Lo Tjioe Ing cs.;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 36 dan angka 37 Jo. Petitum angka 5 dan angka 6, atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat menuntut agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan inmateril yang diderita oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan benda tidak bergerak yang terletak di Jalan Ahmad Yani KM 16.750, Desa Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, atau setidaknya-tidaknya berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Martapura, namun oleh karena tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tuntutan pembayaran ganti kerugian atas perbuatan hukum jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual, yang kemudian telah ternyata bagian dari tanah *a quo* seluas 5,9 m x 340 m atau seluas 2005 m² berdasarkan putusan pengadilan ditetapkan sebagai tanah milik Anna Trisula/Lo Tjioe Ing cs., sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah melainkan merupakan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat atas perbuatan jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Pasal 142 ayat (5) RBg Jo. Pasal 99 ayat (8) Rv. yang menyatakan bahwa "Dalam perkara mengenai hak atas benda tetap, di hadapan hakim yang di wilayah hukumnya terletak benda tetap tersebut". Hal ini mengisyaratkan bahwa ketentuan mengenai gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut berada atau dalam doktrin dikenal sebagai asas *forum rei sitae*,

Hal 37 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku terhadap sengketa hak kepemilikan atas benda tetap/benda tidak bergerak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* bukanlah menyangkut sengketa hak kepemilikan atas benda tetap yang dibuktikan dengan tidak adanya posita atau petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa maupun tuntutan untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat, dengan demikian ketentuan Pasal 142 ayat (5) RBg Jo. Pasal 99 ayat (8) Rv tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan identitas Para Tergugat sebagaimana yang tercantum di dalam gugatan Penggugat masing-masing bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 ayat (1) RBg mengatur bahwa "tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya" atau yang dikenal dengan asas *Actor Sequitor Forum Rei* yang menegaskan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, oleh karena itu agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VI keseluruhannya bertempat tinggal di Jalan Pramuka No. 65 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, yang dalam hal ini masuk dalam wilayah hukum

Hal 38 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Pengadilan Negeri Banjarmasin, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah diajukan kepada Pengadilan Negeri Banjarmasin, dan bukan diajukan kepada Pengadilan Negeri Martapura;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat mengenai kewenangan mengadili secara relatif adalah beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Martapura menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka maka putusan ini memiliki sifat sebagai putusan akhir (*eind vonnis*) dan kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023, oleh kami, Risdianto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Gt. Risna Mariana, S.H. dan Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023, telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Luthfi Shabana, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hal 39 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota:

Ttd

Gt. Risna Mariana, S.H.

Ttd

Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Risdianto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Luthfi Shabana, S.H.

Perincian Biaya:

-	Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
-	Biaya Proses	Rp100.000,00
-	Biaya Panggilan	Rp184.000,00
-	Biaya Meterai	Rp 10.000,00
-	Redaksi	<u>Rp. 10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp334.000,00

(tiga ratus tiga puluh empat ribu Rupiah)

Hal 40 dari 40 hal Putusan Nomor 42/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)