



PUTUSAN
Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rantau yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT ANTANG GUNUNG MERATUS, beralamat kantor di Jakarta Pusat, Jalan Komplek Harmoni Blok A-8, Jalan Suryapranoto Nomor 2 RT.2/RW.8, Petojo Utara, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10130, yang diwakili WIDADA, selaku Direktur Utama yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT ANTANG GUNUNG MERATUS, memberikan kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri kepada CHRISTIAN SAMUEL, JULIKSON RULI OSCAR SIHOMBING, dan ADITYA NUGRAHA IDRIS yang berdomisili di Kantor Cabang PT ANTANG GUNUNG MERATUS, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani KM 101, Desa Suato Tatakan, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin 71181, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 061/DIR-AGM/SK/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau dengan Nomor 37/HK/SK.Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 29 Juni 2022 serta berdasarkan Surat Tugas Nomor 062/DIR-AGM/ST/LEG/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **SARIADI**, lahir di Temanggung, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Salam Babaris, RT.007/RW.003, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **BUDIONO - PARTODIKROMO**, kewarganegaraan Indonesia, terakhir berdomisili di Desa Salam Babaris, yang sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di wilayah Negara Republik

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar dalil-dalil Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 22 Juni 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, sesuai dengan Pasal 1320 Jo. 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Bahwa, pada tahun 2018 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah menandatangani dan menyepakati pelepasan sebagian hak atas tanah yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang menjadi objek perkara diajukannya gugatan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Rantau adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, Luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang saat ini objek tanah tersebut telah dibangun dan digunakan sebagai jalan angkut batu bara oleh PENGUGAT;

Adapun batas-batas tanah tersebut sesuai yang tertera dalam SHM adalah:

- Batas sebelah Utara : M . 5 7 3
- Batas sebelah Selatan : Tanah Negara
- Batas sebelah Barat : Tanah Negara
- Batas sebelah Timur : Sungai

KRONOLOGIS PELEPASAN SEBAGIAN HAK ATAS TANAH DARI

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



TERGUGAT 2 KEPADA PENGGUGAT

3. Bahwa, pada tahun 2018, PENGGUGAT bermaksud untuk melepaskan sebagian hak atas tanah dengan luas: 6169.15 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang dikuasai oleh TERGUGAT I. Kemudian atas bidang tanah yang dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT I melakukan tinjau lapang atas lokasi tanah.

Adapun batas-batas tanah tersebut sesuai bidang tanah yang sepakat untuk dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah dengan batas-batas pada saat tinjau lapang adalah sebagai berikut:

- Batas sebelah Utara : S a r i a d i
- Batas sebelah Selatan : Sariadi
- Batas sebelah Barat: Krik
- Batas sebelah Timur: Edi Bagus Santoso

4. Bahwa, setelah dilakukan tinjau lapang, maka PENGGUGAT melakukan pengumpulan data serta dokumen pendukung untuk dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan didapati bahwa alas hak yang menjadi dasar pelepasan sebagian hak atas tanah yang diajukan oleh TERGUGAT I masih merupakan atas nama TERGUGAT 2. Adapun berdasarkan keterangan yang diberikan oleh TERGUGAT 2, sehubungan alas hak yang masih merupakan atas nama TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- a. Pada tahun 2005 TERGUGAT I bertemu dengan TERGUGAT 2 untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Pertanian yang merupakan milik TERGUGAT 2 dengan ukuran luas 10335 m², terletak di Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 yang mana transaksi tersebut dilakukan di bawah tangan dengan bukti kuitansi tertanggal 09 Januari 2005;

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



b. Setelah terjadi jual beli tersebut di atas, TERGUGAT 2 menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan kepada TERGUGAT I dan tidak melakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT I.

5. Bahwa, setelah dilakukan tinjau lapang dan pengumpulan data serta dokumen pendukung oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya terjadi kesepakatan harga atas tanah dimaksud sebesar Rp 154.228.750,- (Seratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) yang dibayar tunai atau kontan pada tanggal 08 Maret 2018, yang dibuatkan kuitansi penerimaan pembayaran tanggal 08 Maret 2018 yang diterima dan ditandatangani oleh TERGUGAT I;

6. Bahwa, terkait pelepasan sebagian hak atas tanah dan telah diterimanya uang pelepasan sebagian hak atas tanah dengan luas: 6169.15 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, TERGUGAT I menyatakan kesediaanya untuk membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan selanjutnya membuat Sertifikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah atas nama PENGGUGAT seluas bidang tanah objek yang dilepaskan sebagian hak antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT;

7. Bahwa, setelah terjadi pelepasan sebagian hak atas tanah dimaksud dalam perkara *a quo*, selanjutnya PENGGUGAT membangun jalan angkutan batu bara yang mana objek tanah tersebut sampai dengan diajukannya gugatan tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan



keberatan;

8. Bahwa, setelah terjadi pelepasan hak sebagian tersebut TERGUGAT I menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, Luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan kepada PENGGUGAT dan belum balik nama atas nama PENGGUGAT;

9. Bahwa, sebelum diajukan gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT sudah berupaya menghubungi TERGUGAT I melalui nomor telepon genggam namun tidak mendapatkan jawaban, dengan maksud TERGUGAT I dapat membantu memberikan kelengkapan dokumen selain Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dan penandatanganan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan untuk dapat dilakukan proses balik nama dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I, yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah pada bidang tanah yang sebagaimana dilepaskan sebagian hak atas tanah oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dengan luas 6169.15 m² dari total luas SHM, atas nama PENGGUGAT pada Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan;

10. Bahwa, terakhir sebelum diajukan gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT mendapat informasi bahwa saat ini TERGUGAT 2 tidak diketahui keberadaannya baik sebagaimana alamat terakhir maupun di wilayah Negara Republik Indonesia dan di luar wilayah Negara Republik Indonesia, sehingga atas keadaan tersebut TERGUGAT I tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT menjadi atas nama Perseroan Terbatas Antang

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT), dari Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan;

**TERGUGAT I TELAH CIDERA JANJI UNTUK MELAKUKAN BALIK NAMA
PADA OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

11. Bahwa, akibat dari perbuatan TERGUGAT I tersebut menyebabkan PENGGUGAT dirugikan karena tidak dapat melanjutkan proses pelepasan hak atas tanah hingga permohonan pengajuan hak atas tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sehingga terhadap sebagian dari Sertifikat Hak Milik dimaksud secara yuridis PENGGUGAT tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan perbuatan hukum yang dianggap penting;

12. Bahwa, perbuatan TERGUGAT I yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaanya untuk membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan sesuatu pelepasan sebagian hak atas tanah dan permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dengan membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan selanjutnya membuat Sertifikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I untuk kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga permohonan pengajuan hak atas tanah atas nama PENGGUGAT seluas bidang tanah objek yang dilepaskan sebagian hak dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, dapat dianggap sebagai Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

13. Bahwa, sesuai dengan Pasal 9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I juga segala pihak yang terkait dalam perselisihan dalam hal ini juga mengikat TERGUGAT 2 akan diselesaikan di tempat tinggal yang umum dan tetap pada Pengadilan Negeri Tapin di Rantau, Kalimantan Selatan;

14. Bahwa, karenanya maksud gugatan perkara *a quo* untuk

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi hak PENGGUGAT atas objek tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dari pelepasan sebagian hak oleh TERGUGAT I dari Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang diperoleh PENGGUGAT berdasarkan pelepasan hak sebagian hak atas tanah TERGUGAT I dengan bukti kuitansi tertanggal 08 Maret 2018 haruslah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

15. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum dan mewajibkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 untuk menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak atas tanah oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama PENGGUGAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 kepada PENGGUGAT untuk dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak atas tanah TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

16. Bahwa, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

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)



memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO, dengan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan kepengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang telah dilakukan pelepasan hak sebagian TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

17. Bahwa, agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka PENGGUGAT bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 6169.15 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, Luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 2 dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 154.228.750,-(Seratus Lima Puluh Empat Juta Dua Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 08 Maret 2018 adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan sebagian tanah dengan luas: 6169.15 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, Luas 10335 M2 yang terletak di Jalan Desa Salam

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, **adalah sah menjadi milik PENGGUGAT;**

4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaanya untuk membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan sesuatu permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan selanjutnya membuat Sertifikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah atas nama PENGGUGAT seluas bidang tanah objek yang dilepaskan sebagian hak antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, terbukti melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

5. Menghukum dan mewajibkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 untuk tunduk terhadap proses atas balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan ~~sebagai~~ atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I, yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara A Quo PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 kepada PENGGUGAT untuk dapat membalik nama dan melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan ~~sebagai~~ atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

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)



Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, Luas 10335 M2 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama BUDIONO - PARTODIKROMO (perkara A Quo TERGUGAT 2) menjadi atas nama SARIADI (perkara A Quo TERGUGAT I) yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT I kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;
7. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan seluruhnya;
8. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet.

SUBSIDIAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Rantau berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUEO ET BONO).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I maupun Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan/ relaas tanggal 24 Juni 2022, 30 Juni 2022 dan 2 Agustus 2022, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak hadir, maka Majelis Hakim tidak menempuh mediasi sebagaimana diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan terkait penambahan perwakilan dan perubahan alamat domisili hukum yang dipilih yaitu:

Sebelumnya:

Perseroan Terbatas ANTANG GUNUNG MERATUS, yang beralamat kantor di Jakarta Pusat, Jalan Komp. Harmoni Blok A-8, Jalan Suryapranoto Nomor 2 RT.2/RW.8, Petojo Utara, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10130.

Diubah menjadi:

Perseroan Terbatas ANTANG GUNUNG MERATUS, yang beralamat kantor di Jakarta Pusat, Jalan Komp. Harmoni Blok A-8, Jalan Suryapranoto Nomor 2 RT.2/RW.8, Petojo Utara, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10130, yang diwakili Widada, selaku Direktur Utama yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT ANTANG GUNUNG MERATUS.

Berdomisili di Kantor Cabang PT ANTANG GUNUNG MERATUS yang beralamat di Jalan Ahmad Yani KM 101 Desa Suato Tatakan, Kecamatan Tapin Selatan Kabupaten Tapin 71181;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

- 1.....Fot
okopi Kuitansi Pembayaran Jual Beli antara PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan SARIADI tanggal 8 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- 2.....Fot
okopi Kuitansi Pembayaran Jual Beli tanah SHM 574 antara SARIADI dengan BUDIONO tanggal 9 Januari 2005, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- 3.....Fot
okopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara SARIADI sebagai penjual dengan pihak PT ANTANG GUNUNG MERATUS sebagai pembeli tanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



- 4.....Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 574 atas nama pemegang Hak BUDIONO BIN PARTODIKROMO yang terletak di Desa Salam Babaris Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin diterbitkan di Rantau tanggal 22 Mei 1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- 5.....Asli Peta Pembebasan Lahan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 telah diberikan stempel pos, telah dilegalisir dan dibubuhi meterai bernilai cukup serta telah dicocokkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 sesuai dengan aslinya, sehingga bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 301 ayat (1) RBg, Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi SULISTIADI di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dikarenakan tinggal satu RT di RT 007;
 - Bahwa saksi mengenal Tergugat II, dahulu tetangga jauh namun sejak menjual tanah ke Tergugat I namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, keluarganya juga tidak ada di Desa Salam Babaris tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui PT ANTANG GUNUNG MERATUS ada membebaskan lahan yang digunakan untuk jalan houling;
 - Bahwa ada pembayaran atas pembebasan lahan tersebut pada tahun 2018;
 - Bahwa Tergugat I memperoleh tanah membeli dari Tergugat II pada tahun 2005 namun saksi tidak mengetahui harganya. Tanah yang dibeli tersebut oleh Tergugat I digunakan untuk kebun karet;
 - Bahwa Tergugat I kemudian menjual sebagian tanah tersebut kepada PT ANTANG GUNUNG MERATUS namun saksi tidak mengetahui berapa

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



harganya tapi setahu saksi sudah dibayar lunas oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Bahwa Tergugat I sudah menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik namun belum melakukan balik nama;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS dari Tergugat I yang saat ini sudah menjadi jalan adalah sebagai berikut:

a. Sebelah Utara : dahulu tanah mili EDI BAGUS SUSANTO, sekarang

jalan houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS

b. Sebelah Timur : tanah milik SARIADI

c. Sebelah Selatan : dahulu tanah milik Samsul, sekarang jalan houling PT

ANTANG GUNUNG MERATUS

d. Sebelah Barat: tanah milik SARIADI

- Bahwa sebagian lagi yang tidak dijual kepada PT ANTANG GUNUNG MERATUS masih menjadi milik Tergugat I berupa kebun karet;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas bagian yang dibeli PT ANTANG GUNUNG MERATUS dari Tergugat I, yang saksi ketahui luas total keseluruhan tanah milik Tergugat I kurang lebih 1 (satu) hektar;
- Bahwa alas hak kepemilikan tanah Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) namun masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut saat ini ada di PT ANTANG GUNUNG MERATUS karena akan dipecah;
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat serta tidak ada pula yang keberatan atas pembangunan jalan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

2. Saksi BAMBANG SUSANTO di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dikarenakan tinggal satu RT di RT 007;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Tergugat II, dahulu tetangga jauh namun sejak menjual tanah ke Tergugat I namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, keluarganya juga tidak ada di Desa Salam Babaris tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui PT ANTANG GUNUNG MERATUS ada membebaskan lahan yang digunakan untuk jalan houlung;
- Bahwa ada pembayaran atas pembebasan lahan tersebut pada tahun 2018;
- Bahwa Tergugat I memperoleh tanah membeli dari Tergugat II pada tahun 2005 namun saksi tidak mengetahui harganya. Tanah yang dibeli tersebut oleh Tergugat I digunakan untuk kebun karet;
- Bahwa Tergugat I kemudian menjual sebagian tanah tersebut kepada PT ANTANG GUNUNG MERATUS namun saksi tidak mengetahui berapa harganya tapi setahu saksi sudah dibayar lunas oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Bahwa sebagian lagi yang tidak dijual kepada PT ANTANG GUNUNG MERATUS masih menjadi milik Tergugat I berupa kebun karet;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas bagian yang dibeli PT ANTANG GUNUNG MERATUS dari Tergugat I, yang saksi ketahui luas total keseluruhan tanah milik Tergugat I kurang lebih 1 (satu) hektar;
- Bahwa saksi mengetahui dari Tergugat I, alas hak kepemilikan tanah Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) namun masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut saat ini ada di PT ANTANG GUNUNG MERATUS karena akan dipecah;
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat serta tidak ada pula yang keberatan atas pembangunan jalan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

Menimbang, bahwa Saksi-saksi tersebut telah disumpah menurut agamanya, maka berdasarkan Pasal 1911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 175 RBg, keterangan Saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim dalam perkara a quo telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah berupa jalan angkut batu bara PT ANTANG GUNUNG MERATUS, yang dilaksanakan pada hari

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumat tanggal 9 September 2022 di Desa Salam Babaris, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin. Hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 15 September 2022;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan ketidakhadiran Para Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut, maka Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap ke persidangan, harus dinyatakan tidak hadir dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya. Selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 149 dan Pasal 150 RBg, konsekuensinya Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan meskipun tanpa kehadiran Para Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa meskipun gugatan dalam perkara a quo Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak hadir dan telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 283 RBg, kepada Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut meskipun tanpa kehadiran Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat menyatakan sebagian tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 dan Surat Ukur tanggal 28/04/1999 No. 46/SBB/1999 seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, tetapi Penggugat belum melakukan proses pemisahan sertifikat (pelepasan sebagian hak) karena Tergugat II, BUDIONO BIN PARTODIKROMO sebagai nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 574 dan Tergugat I tidak menindaklanjuti atau membantu Penggugat melakukan proses pemisahan sertifikat atas sebagian tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda bukti berupa: bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi SULISTIADI dan Saksi BAMBANG SUSANTO;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat mengenai apakah sah menurut hukum jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual ?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa bukti P-1 berupa Kuitansi pembayaran ganti rugi pembebasan lahan seluas 6.169,15 m² yang merupakan bagian dari SHM 574 seluas 10.335 m² atas nama BUDIONO BIN PARTODIKROMO yang berlokasi di Desa Salam Babaris dari PT ANTANG GUNUNG MERATUS kepada SARIADI sejumlah RP154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) di Suato Tatakan tanggal 8 Maret 2018, bukti P-2 berupa Kuitansi pembayaran beli tanah SHM 574 dari Sariadi kepada Budiono sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) di Salam Babaris tanggal 9 Januari 2005, bukti P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sariadi sebagai Penjual dengan PT Antang Gunung Meratus yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur atas nama Khoirudin sebagai Pembeli, yang melakukan jual beli tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dengan harga Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) yang dilaksanakan pada hari

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Senin tanggal 30 Oktober 2017, bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik No 574 terletak di Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan atas nama pemegang hak BUDIONO BIN PARTODIKROMO dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999 tanggal 28 April 1999 dengan luas 10.335 m² yang diterbitkan di Rantau tanggal 22 Mei 1997 dan pembukuan di Rantau tanggal 19 Mei 1999 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan bukti P-5 berupa Asli Peta Pembebasan Lahan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti tersebut di atas, dapat disimpulkan Tergugat II BUDIONO BIN PARTODIKROMO mempunyai sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 seluas 10.335 m² yang kemudian dijual kepada Tergugat I Sariadi pada tanggal 9 Januari 2005 dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 Oktober 2017 dilakukan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I untuk membeli sebagian tanah milik Tergugat I dengan luas 6.169,15 m² yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 574 seluas 10.335 m² dengan harga Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Sariadi
- Sebelah Selatan : Sariadi
- Sebelah Timur : Edi Bagus Santoso
- Sebelah Barat : Krik

dan telah dilakukan pembayaran sejumlah Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) pada tanggal 8 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 9 September 2022, tanah yang terletak di Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin seluas 6.169,15 m², dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI BAGUS SANTOSO, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Timur : tanah SARIADI;
- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

saat ini dikuasai oleh Penggugat dan diatas tanah tersebut telah dibangun sebuah jalan untuk mengangkut batu bara milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terdapat perbedaan mengenai batas-batas tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang ditunjukkan oleh Penggugat berbeda namun oleh karena batas-batas tanah seiring berjalannya waktu bisa terus berubah, oleh karena adanya peralihan hak, maka Majelis Hakim akan berpedoman pada kondisi faktual sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi SULISTIADI dan saksi BAMBANG SUSANTO, Penggugat membeli sebagian tanah dari Tergugat I SARIADI dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat, yang mana Tergugat I SARIADI memperoleh tanah tersebut membeli dari Tergugat II BUDIONO BIN PARTODIKROMO;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi setelah Penggugat dan Tergugat I melakukan jual beli sebagian tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik, Tergugat I sudah menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik No.574 namun belum melakukan balik nama, sampai saat ini dalam Sertifikat Hak Milik No. 574 yang dibeli Penggugat masih atas nama Tergugat II BUDIONO BIN PARTODIKROMO dan Tergugat II sampai dengan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya. Tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan sekarang tidak pernah ada yang mengklaim atau memprotes atas penguasaan tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli dimana pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli dalam KUHPerdata juga menentukan bahwa objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli. Sementara itu, KUHPerdata mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang atau saham;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sedangkan sifat terang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya;

Menimbang, bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli sebagaimana kuitansi tertanggal 9 Januari 2005 dan berdasarkan keterangan Para Saksi Tergugat I memang memperoleh tanah tersebut dari jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat II setelah jual beli tersebut tidak ada pernah datang untuk memprotes maupun mengklaim tanah tersebut. Lebih lanjut Sertifikat Hak Milik Nomor 574 atas nama pemegang hak BUDIONO BIN PARTODIKROMO selaku Tergugat II sudah diserahkan kepada Tergugat I. Oleh karenanya jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I dianggap sah;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah, walaupun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli dalam hal ini Penggugat sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I SARIADI selaku penjual berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 574 atas nama pemegang hak BUDIONO BIN PARTODIKROMO;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

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)



- Bahwa awal mulanya tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) di Desa Salam Babaris Kecamatan Tapin Selatan Kabupaten Tapin beserta Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur tanggal 28 April 1999 No. 46/SBB/1999 adalah milik Tergugat II sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II;
- Bahwa pada tanggal 9 Januari 2005, Tergugat II telah menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 574 seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) di Desa Salam Babaris Kecamatan Tapin Selatan Kabupaten Tapin kepada Tergugat I dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana bukti P-2;
- Bahwa atas jual beli tanah tersebut Tergugat II telah menyerahkan bidang tanah yang dijualnya seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) beserta Sertifikat Hak Milik No.574 dengan Surat Ukur tanggal 28 April 1999 No. 46/SBB/1999 dan sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2017 tanah beserta Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur tanggal 28 April 1999 No. 46/SBB/1999 dikuasai oleh Tergugat I, sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II;
- Bahwa pada tahun 2017, sebagian tanah milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur tanggal 28 April 1999 No. 46/SBB/1999 seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI BAGUS SANTOSO,
sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Timur : tanah SARIADI;
- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL,
sekarang Jalan
Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dengan harga Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), sebagaimana bukti P-1 dan bukti P-3;

- Bahwa dari tahun 2018 sampai dengan sekarang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dikuasai oleh Penggugat dan di atas tanah tersebut telah dibangun

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah jalan untuk mengangkut batu bara milik Penggugat sebagaimana bukti P-5;

- Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II belum menyelesaikan dan tidak membantu Penggugat untuk mengurus proses administrasi atau pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur tanggal 28 April 1999 No. 46/SBB/1999;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib memberikan Putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kesatu berkaitan dengan petitum-petitum berikutnya maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kesatu setelah mempertimbangkan petitum kedua dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 6169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, Luas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat I dibayar tunai atau kontan seharga Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 8 Maret 2018 adalah sah dan berharga menurut hukum;

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

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 petitum kedua merupakan dalil pokok gugatan Penggugat yang telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum mengenai dalil pokok gugatan Penggugat sebagaimana uraian di atas, namun Majelis Hakim berpendapat jika frasa yang tepat adalah jual beli bukan pelepasan sebagian hak. Maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI BAGUS SANTOSO, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Timur : tanah SARIADI;
- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertipkat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin adalah sah dan berharga menurut hukum. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut petitum kedua ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketiga, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan sebagian tanah dengan luas: 6169,15 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, Luas 10335 M2 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, adalah sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan petitum kedua telah dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sah dan berharga menurut hukum maka selanjutnya sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI BAGUS SANTOSO, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Timur : tanah SARIADI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL,
sekarang Jalan Houling

PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin secara otomatis sah menjadi milik Penggugat, sehingga petitum ketiga beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum keempat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaannya untuk membantu kepentingan Penggugat dalam mengajukan sesuatu permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan selanjutnya membuat Sertifikat dan membalik nama ke dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah atas nama Penggugat seluas bidang tanah objek yang dilepaskan sebagian hak antara Tergugat I dengan Penggugat, terbukti melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Tergugat melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi, maka Tergugat haruslah:

1. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan; atau
2. Melaksanakan yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 2017, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yaitu Tergugat I sebagai penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebagian tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI
BAGUS SANTOSO, sekarang

Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Sebelah Timur : tanah SARIADI;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL,
sekarang Jalan Houling

PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp154.228.750,00 (seratus lima puluh empat juta dua ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah). Oleh karenanya berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dianggap telah terjadi seketika setelah Para Pihak mencapai sepakat atas tanah tersebut beserta harganya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI
BAGUS SANTOSO, sekarang

Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Sebelah Timur : tanah SARIADI;

- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL,
sekarang Jalan Houling

PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin telah dinyatakan sebagai suatu bentuk perjanjian, maka kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi karena telah sepakat dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak dan kewajiban para pihak khususnya Tergugat I belum tuntas hanya dengan menerima uang pembayaran sesuai harga yang disepakati dan kemudian menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Miliknya kepada Penggugat, karena peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Penggugat dan Penggugat tidak dapat pula melakukan proses administrasi atau pemisahan Sertifikat Hak Milik yang dibelinya dari Tergugat I tanpa kehadiran

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pemegang hak yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa karena Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II belum menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat terakhir peralihan hak atas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, karenanya Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak bertanggungjawab dan tidak memenuhi sebagian kewajibannya dalam perjanjian jual beli tanah yang disepakati yang tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II dapat dikatakan telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah cidera janji atau wanprestasi, sehingga petitum keempat hanya mengenai frasa menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi janjinya terbukti melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) beralasan untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum kelima dan keenam saling berkaitan maka akan dipertimbangkan sekaligus, bahwa, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk terhadap proses atas balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10335 m² yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I, yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak Tergugat I kepada Penggugat atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara a quo Penggugat) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk dapat membalik nama dan melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.574 tertanggal 22 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 28/04/1999, No. 46/SBB/1999, luas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



sebagian hak Tergugat I kepada Penggugat atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara a quo Penggugat) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin dan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 574;

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah dipertimbangkan sebelumnya dalam petitum kedua dan ketiga, Penggugat telah membeli sebagian tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 574 dengan Surat Ukur No. 46/SBB/1999. Maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan mengenai hak Penggugat atas tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi), sedangkan luas tanah selain dan selebihnya bukanlah hak Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk meminta agar tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) dialihkan haknya terlebih dahulu dari Tergugat II kepada Tergugat I baru dilakukan pemisahan sertifikat dari Tergugat I kepada Penggugat. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Retno Wulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek, Penggugat adalah seseorang yang merasa bahwa hak nya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa istilah mengenai pelepasan hak sebagian yaitu Pemecahan dan Pemisahan. Berdasarkan pasal 48 dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud pemecahan yaitu Sertifikat Induk dipecah menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan Sertifikat baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Konsekuensinya Sertifikat Induk tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Sedangkan yang dimaksud dengan pemisahan yaitu apabila tanah dengan Sertifikat Induk dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang untuk masing-masing bagian merupakan Sertifikat baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula sedangkan Sertifikat Induk masih tetap berlaku namun dengan penyesuaian luas dan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Gugatan Penggugat, bukti-bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan Penggugat di persidangan, maka dalam perkara a quo, Penggugat dapat mengajukan proses administrasi berupa pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 574 khusus untuk sebidang

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS, sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik No. 574 tetap berlaku dan masih atas nama Tergugat II, BUDIONO BIN PARTODIKROMO dengan penyesuaian luas dan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan. Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat dapat melakukan proses administrasi berupa pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 574 khusus untuk sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan batas-batas sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yaitu;

- Sebelah Utara : dahulu tanah EDI BAGUS SANTOSO, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Timur : tanah SARIADI;
- Sebelah Selatan : dahulu tanah SAMSUL, sekarang Jalan Houling PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Sebelah Barat : tanah SARIADI;

Menimbang, bahwa dikarenakan proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 574, maka Sertipikat Induk yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 574 masih atas nama Tergugat II BUDIONO BIN PARTODIKROMO;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan “oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya” lebih lanjut dalam memori penjelasan atas rancangan undang-undang pokok agraria menyebutkan, “Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak pakai

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



menurut Pasal 28, Pasal 35 dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)";

Menimbang, bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat merupakan PT (Perseroan Terbatas) atau badan hukum. PT adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham atau badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro dan Kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Usaha Mikro dan Kecil. Berdasarkan Pasal 1 [Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah](#), badan-badan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Menimbang, bahwa Penggugat (PT Antang Gunung Meratus) merupakan badan hukum namun bukan badan hukum yang mendapatkan penunjukan khusus sebagaimana dalam Pasal 1 [Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah](#), maka terhadap Penggugat tidak diperbolehkan untuk memegang hak milik atas tanah sehingga terhadap tanah hak milik yang dibeli oleh Penggugat dalam perkara *a quo* statusnya dapat dialihkan menjadi hak-hak lainnya, sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak dalam perkara ini, maka dengan otomatis para pihak akan tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum kelima pada hakikatnya adalah berkaitan dengan petitum keenam oleh karenanya Majelis Hakim hanya akan mencantumkan

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



petitum keenam sebagaimana akan Majelis Hakim tetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan seluruhnya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan hanya mengikat pada pihak-pihak yang berperkara saja sehingga hanya pihak-pihak dalam perkara a quo saja yang diwajibkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo. Namun berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diuraikan pada pertimbangan sebelumnya, Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian meskipun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin bukan merupakan pihak dalam perkara ini, namun tetap harus melaksanakan putusan ini apabila sudah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya petitum ketujuh beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II hingga sampai saat ini tidak hadir dan dalam petitum gugatan Penggugat mohon agar dibebankan untuk membayar biaya perkara meskipun Tergugat I dan Tergugat II berada dipihak yang kalah namun karena Penggugat bersedia membayar biaya perkara maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat dan menurut Majelis Hakim permohonan pembebanan biaya perkara tersebut tidak bertentangan dengan hukum serta sesuai dengan tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum. Dengan demikian petitum kedelapan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang *Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil*, ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta tersebut. Setiap kali akan melaksanakan putusan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* harus disertai

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan :*"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"*. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat tentang pelaksanaan putusan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* selayaknya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun demikian dari keseluruhan pertimbangan terhadap Petitum-petitum gugatan Penggugat sebagaimana yang telah Majelis Hakim uraikan di atas, ternyata tidak semua Petitum dalam Gugatan Penggugat yang dikabulkan, sehingga sebagai konsekuensinya, terhadap petitum pertama gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak, maka dengan demikian, sudah sepatutnya pula bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian serta menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagian;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 149 dan Pasal 150 RBg, Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (1), Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek (tanpa hadirnya Para Tergugat);

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 dan Surat Ukur Nomor 46/SBB/1999, yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Edi Bagus Santoso), Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sariadi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Samsul), Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sariadi adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 dan Surat Ukur Nomor 46/SBB/1999, yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Edi Bagus Santoso), Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sariadi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Samsul), Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sariadi adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan atau membantu Penggugat untuk mengurus proses administrasi berupa pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin terbukti melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses administrasi berupa pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 khusus untuk sebidang tanah seluas 6.169,15 m² (enam ribu seratus enam puluh sembilan koma lima belas meter persegi) dari sebidang tanah seluas 10.335 m² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 dan Surat Ukur Nomor 46/SBB/1999, yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Edi Bagus Santoso), Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sariadi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Houling PT Antang Gunung Meratus (dahulu tanah Samsul), Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sariadi adalah sah milik Penggugat;

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta

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

berbatasan dengan tanah Sariadi menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

7. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan khusus untuk melakukan Pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 574 sebagaimana yang disebutkan pada amar putusan nomor 6;

8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.490.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Kamis, tanggal 15 September 2022, oleh kami, Suci Vietrasari, S.H. sebagai Hakim Ketua, Fachrun Nurrisya Aini, S.H., dan Dwi Army Okik Arissandi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 22 Juni 2022, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 6 Oktober 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Suci Vietrasari, S.H. sebagai Hakim Ketua, Fachrun Nurrisya Aini, S.H., dan Kuni Kartika Candra Kirana, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau tentang pergantian susunan Majelis Hakim Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 4 Oktober 2022, dibantu Ahrarudin, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fachrun Nurrisya Aini, S.H.

Suci Vietrasari, S.H.

Kuni Kartika Candra Kirana, S.H.

Panitera Pengganti,

Ahrarudin

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta



Perincian biaya Perkara Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rta:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3.....R	:	Rp920.000,00;
biaya Panggilan	:	
4.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	
6.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
7. Sumpah	:	Rp0,00;
8. Pemeriksaan Setempat	:	<u>Rp1.380.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp2.490.000,00;
(dua juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah)		