



**PUTUSAN**

**Nomor 12/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 053/DIR-AGM/SK/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau dengan Nomor 34/HK/SK.Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 29 Juni 2022 serta berdasarkan Surat Tugas Nomor 054/DIR-AGM/ST/LEG/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

1. **Ponihar**, bertempat tinggal di RT.005/RW.002, Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat I**;
2. **Nuryanto**, beralamat di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### 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 12/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 PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 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 Sertipikat Hak Milik No. 498 tanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukuran tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, Luas 3828 m<sup>2</sup> 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 PENGGUGAT;

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

- Batas sebelah Utara: Arjan
- Batas sebelah Selatan :  
Parno
- Batas sebelah Barat: Kiman
- Batas sebelah Timur: Sadi

#### KRONOLOGIS PELEPASAN SEBAGIAN HAK ATAS TANAH DARI TERGUGAT 2 KEPADA PENGGUGAT

3. Bahwa, pada tahun 2018, PENGGUGAT bermaksud untuk melepaskan sebagian hak atas tanah dengan luas: 1987.88 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997, No.

*Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang dikuasai oleh TERGUGAT 1. Kemudian atas bidang tanah yang dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 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: K i m a n
- Batas sebelah Selatan :  
Ponihar; Teguh Widodo
- Batas sebelah Barat: Kiman
- Batas sebelah Timur: Sanusi

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 1, dan didapati bahwa alas hak yang menjadi dasar pelepasan sebagian hak atas tanah yang diajukan oleh TERGUGAT 1 masih merupakan atas nama TERGUGAT 2. Adapun berdasarkan keterangan yang diberikan oleh TERGUGAT 2, sehubungan alas hak yang masih merupakan atas nama TERGUGAT 1 adalah sebagai berikut:

- a. Pada tahun 1999 TERGUGAT 1 bertemu dengan TERGUGAT 2 untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Perkebunan yang merupakan milik TERGUGAT 2 dengan ukuran luas 3828 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 yang mana transaksi tersebut dilakukan di bawah tangan dengan bukti kuitansi tertanggal 19 Desember 1999;
- b. Setelah terjadi jual beli tersebut di atas, TERGUGAT 2 menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan kepada TERGUGAT 1



dan tidak melakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT 1.

5. Bahwa, setelah dilakukan tinjau lapang dan pengumpulan data serta dokumen pendukung oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, selanjutnya terjadi kesepakatan harga atas tanah dimaksud sebesar Rp 49.694.500,- (Empat Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Lima Ratus 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 1;

6. Bahwa, terkait pelepasan sebagian hak atas tanah dan telah diterimanya uang pelepasan sebagian hak atas tanah dengan luas: 1987.88 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, TERGUGAT 1 menyatakan kesediaannya 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 Sertipikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 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 1 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 1 menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, Luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin,

*Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



Kalimantan Selatan kepada PENGGUGAT dan belum balik nama atas nama PENGGUGAT;

9. Bahwa, sebelum diajukannya gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT sudah berupaya menghubungi TERGUGAT 1 melalui nomor telepon genggam namun tidak mendapatkan jawaban, dengan maksud TERGUGAT 1 dapat membantu memberikan kelengkapan dokumen selain Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 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 1, 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 1 kepada PENGGUGAT dengan luas 1987.88 m<sup>2</sup> dari total luas SHM, atas nama PENGGUGAT pada Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan;

10. Bahwa, terakhir sebelum diajukannya 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 1 tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak oleh TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT menjadi atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT), dari Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan;



**TERGUGAT 1 TELAH CIDERA JANJI UNTUK MELAKUKAN BALIK NAMA  
PADA OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

11. Bahwa, akibat dari perbuatan TERGUGAT 1 tersebut menyebabkan PENGGUGAT dirugikan karena tidak dapat melanjutkan proses pelepasan hak atas tanah hingga permohonan pengajuan hak atas tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sehingga terhadap sebagian dari Sertipikat Hak Milik dimaksud secara yuridis PENGGUGAT tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan perbuatan hukum yang dianggap penting;

12. Bahwa, perbuatan TERGUGAT 1 yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaannya 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 Sertipikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 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 1 kepada PENGGUGAT, dapat dianggap sebagai Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

13. Bahwa, sesuai dengan Pasal 9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 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 melindungi hak PENGGUGAT atas objek tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dari pelepasan sebagian hak oleh TERGUGAT 1 dari Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei

*Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> 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 1 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 1 dan TERGUGAT 2 untuk menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 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 1 kepada PENGGUGAT atas nama PENGGUGAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin dan atau memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 kepada PENGGUGAT untuk dapat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak atas tanah TERGUGAT 1 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 memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses

*Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 atas nama NURYANTO, dengan Surat Ukur tanggal 01/04/1997 No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 yang kemudian dilakukan kepengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah dari TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang telah dilakukan pelepasan hak sebagian TERGUGAT 1 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* berkenaan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 1987.88 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, Luas 3828 m<sup>2</sup> 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. 49.694.500,-(Empat Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Lima Ratus Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 08 Maret 2018 adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan sebagian tanah dengan luas: 1987.88 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, Luas 3828 M2 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, **adalah sah menjadi milik PENGGUGAT;**
4. Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang tidak

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



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 Sertipikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 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 1 dengan PENGGUGAT, terbukti melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

5. Menghukum dan mewajibkan kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk tunduk terhadap proses atas balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1, yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT 1 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 1 dan TERGUGAT 2 kepada PENGGUGAT untuk dapat membalik nama dan melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan semula atas nama TERGUGAT 2 menjadi atas nama TERGUGAT 1 yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara a quo PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, Luas 3828 M2 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan ~~ata~~ri semula atas nama NURYANTO (perkara A Quo TERGUGAT 2) menjadi atas nama PONI HAR (perkara A Quo TERGUGAT 1 ) yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT 1 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 di tentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 Juni 2022, tanggal 30 Juni 2022, dan tanggal 2 Agustus 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk 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 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan terkait 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:

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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

- 1.....Foto kopi Kuitansi Pembayaran Jual Beli antara PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan Sdr. PONI HAR tanggal 8 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- 2.....Foto kopi Kuitansi Pembayaran Jual Beli antara Sdr. NURYANTO dengan Sdr. PONI HAR tanggal 19 Desember 1999, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- 3.....Foto kopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PONI HAR sebagai penjual dengan pihak PT ANTANG GUNUNG MERATUS sebagai pembeli tanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- 4.....Foto kopi Sertipikat Hak Milik Nomor 498 atas nama pemegang Hak NURYANTO yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 3 Mei 1997 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 4 April 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
- 5.....Foto kopi Peta Pembebasan Lahan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Sutaji 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 tinggal di Desa Salam Babaris RT.006 RW.002 Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dan Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijadikan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 498 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin yang sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sudah dibangun jalan untuk proses pengangkutan batu bara PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa tersebut berupa kebun karet;
- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas tanah objek sengketa yaitu:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa asal mula tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat II yaitu Sdr. NURYANTO, kemudian tanah tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I yaitu Sdr. PONI HAR sekitar tahun 1999. Selanjutnya tanah tersebut

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/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

dijual sebagian oleh Tergugat I kepada Penggugat (PT ANTANG GUNUNG MERATUS) pada tahun 2018;

- Bahwa setelah Tergugat II menjual tanahnya kepada Tergugat I, selang beberapa hari Tergugat II pergi meninggalkan desa Salam Babaris;
- Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa tersebut berupa kebun karet, yang ditanami dan dirawat oleh Tergugat I;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui harganya;
- Bahwa saksi tidak ikut dan tidak menjadi saksi dalam jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II begitupun antara Tergugat I dengan Penggugat. Namun sepengetahuan Saksi, jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dihadiri oleh Kepala Desa Salam Babaris dan Camat Salam Babaris;
- 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 Agus Budiawan 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 tinggal di Desa Salam Babaris RT.006 RW.002 Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin dan Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijadikan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 498 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin yang sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan sudah dibangun jalan untuk proses pengangkutan batu bara PT ANTANG GUNUNG MERATUS;
- Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa tersebut berupa kebun karet;
- Bahwa Saksi mengetahui letak dan batas-batas tanah objek sengketa yaitu:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman;

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa asal mula tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat II yaitu Sdr. NURYANTO, kemudian tanah tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I yaitu Sdr. PONI HAR sekitar tahun 1999. Selanjutnya tanah tersebut dijual sebagian oleh Tergugat I kepada Penggugat (PT ANTANG GUNUNG MERATUS) pada tahun 2018;
- Bahwa setelah Tergugat II menjual tanahnya kepada Tergugat I, selang beberapa hari Tergugat II pergi meninggalkan desa Salam Babaris;
- Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa tersebut berupa kebun karet, yang ditanami dan dirawat oleh Tergugat I;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui harganya;
- Bahwa saksi tidak ikut dan tidak menjadi saksi dalam jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II begitupun antara Tergugat I dengan Penggugat. Namun sepengetahuan Saksi, jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dihadiri oleh Kepala Desa Salam Babaris dan Camat Salam Babaris;
- 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 obyek sengketa berupa jalan angkut batu bara PT ANTANG GUNUNG MERATUS, yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 9 September 2022 di Desa Salam Babaris, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin. Selanjutnya Penggugat menunjukkan batas-batas objek sengketa yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;



- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi;

hasil dari Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa 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 segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang harus dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi 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 Para Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita untuk hadir di persidangan sesuai relaas panggilan tanggal 24 Juni 2022, tanggal 30 Juni 2022 dan tanggal 2 Agustus 2022, namun Para Tergugat ataupun kuasa yang sah tetap tidak hadir maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sehingga beralasan menurut hukum untuk melanjutkan persidangan dan memutus perkara a quo tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan dalam perkara a quo diputus tanpa hadirnya Para Tergugat, tetapi tidak serta merta gugatan Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena harus dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah

*Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menyatakan sebagian tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 atas nama pemegang Hak NURYANTO dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 seluas 1987,78 m<sup>2</sup> telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, tetapi Penggugat belum melakukan proses pemisahan sertifikat (pelepasan sebagian hak) karena Tergugat II NURYANTO sebagai nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Tergugat I tidak menyelesaikan atau membantu Penggugat melakukan proses pemisahan sertifikat atas sebagian tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 berupa foto kopi yang telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dan benar bukti-bukti surat tersebut serta telah bermeterai cukup, dengan demikian berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Pasal 2 huruf a Peraturan Menteri Keuangan No. 70/PMK.03/2014 tentang Tata Cara Pemeteraian Kemudian, serta mengacu pada Pasal 1888 KUHPerdata maka bukti-bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 RBg, maka Penggugat haruslah membuktikan akan kebenaran gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa awal mulanya tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> di Desa Salam Babaris, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 adalah milik Tergugat II sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II serta disesuaikan dengan bukti P-4;
- Bahwa pada tanggal 19 Desember 1996, Tergugat II telah menjual tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 seluas 3.828 m<sup>2</sup> di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin kepada Tergugat I dengan harga Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah), sebagaimana bukti P-2;
- Bahwa atas jual beli tanah tersebut Tergugat II telah menyerahkan bidang tanah yang dijualnya seluas 3.828 m<sup>2</sup> beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 kepada Tergugat I dan sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2018 tanah beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 dikuasai oleh Tergugat I, sebagaimana keterangan Saksi I dan Saksi II;

- Bahwa pada tahun 2018, sebagian tanah milik Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 seluas 1987,78 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi;

dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dengan harga Rp49.694.000,00 (empat puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), sebagaimana bukti P-1 dan bukti P-3;

- Bahwa dari tahun 2018 sampai dengan sekarang tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Penggugat dan diatas tanah tersebut telah dibangun sebuah jalan untuk mengangkut batu bara milik Penggugat sebagaimana bukti P-5 dan keterangan para Saksi;

- Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II belum menyelesaikan dan tidak membantu Penggugat untuk mengurus proses administrasi atau pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997;

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah menurut hukum jual beli antara Tergugat I sebagai pembeli dengan Tergugat II sebagai penjual, kemudian mempertimbangkan apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah ke pihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1428 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk



menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Riil artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya dihadapan Kepala Desa. Sementara terang, dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

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

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 telah nyata bahwa terdapat kesepakatan antara Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli untuk melakukan jual beli tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 dengan harga yang disepakati sejumlah Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya berdasarkan keterangan para saksi, Tergugat I telah melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati tersebut secara tunai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat I adalah sah, walaupun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan



dan bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Tergugat I adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah menurut hukum jual beli antara antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I sebagai penjual

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-3 telah nyata bahwa terdapat kesepakatan antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli untuk melakukan jual beli tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 445/SEM/1997 dengan harga yang disepakati sejumlah Rp49.694.000,00 (empat puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), hal mana didukung dengan keterangan para saksi yang menyatakan bawah Tergugat I telah menjual sebagian tanah kepada Penggugat PT Antang Gunung Meratus pada tahun 2018, meskipun tidak menyaksikannya secara langsung proses transaksinya;

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 dilaksanakan secara otentik 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 merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah maka secara otomatis tanah obyek sengketa tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pemiliknya;

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 berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Hakim wajib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: 1.987,78 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 tertanggal 5 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, Nomor 495/Sem/1978, Luas 3.828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, antara Penggugat dan Tergugat I dibayar tunai atau kontan seharga Rp49.694.500,00 (empat puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 8 Maret 2018 adalah sah dan berharga menurut hukum;

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 1.987,78 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi

dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 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: 1.987,78 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 495/Sem/1978, Luas 3.828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin, 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 1.987,78 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi

dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 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 Sertipikat 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 2018, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



Perdata adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yaitu Tergugat I sebagai penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebagian tanah seluas 1.987,78 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi

dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp49.694.500,00 (empat puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus 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 1987,78 m<sup>2</sup> tersebut di atas 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 Sertipikat 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 Sertipikat Hak Milik yang dibelinya dari Tergugat I tanpa kehadiran Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan 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 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 II kepada Penggugat untuk dapat membalik nama dan melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 498 tertanggal 05 Mei 1997 dengan Surat Ukur Tanggal 01/04/1997, No. 495/Sem/1997, luas 3828 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan 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 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 putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 498;

Menimbang, bahwa sebagaimana sudah dipertimbangkan sebelumnya dalam petitum kedua dan ketiga, Penggugat telah membeli sebagian tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978. Bahwa sebagaimana telah

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



dipertimbangkan diatas bahwa jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah sehingga Tergugat II tidak memiliki hak lagi atas tanah A quo, yang selanjutnya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah, maka hak Penggugat atas tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup>, sedangkan sisa tanah selebihnya adalah milik Tergugat I. Oleh karenanya hak Penggugat atas tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup>, sedangkan luas tanah selain dan selebihnya bukanlah hak Penggugat sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk meminta agar tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 498 khusus untuk sebidang tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan penyesuaian 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 498 khusus untuk sebidang tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup>



menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan batas-batas sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yaitu;

- o Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi;
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo;
- o Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi

Menimbang, bahwa dikarenakan proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 498, maka Sertipikat Induk yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 498 masih atas nama Tergugat II;

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, "Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2). 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 menurut Pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17)";;

Menimbang, bahwa 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 (selanjutnya disebut Bank 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial;

Menimbang, bahwa Penggugat (PT Antang Gunung Meratus) dalam perkara *a quo* sebagai pihak pembeli merupakan Badan Usaha yang berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT), yang mana tidak termasuk sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan di atas, sehingga 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 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

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Majelis Hakim berpendapat jika permohonan tersebut hanya dapat dikabulkan dalam keadaan khusus saja sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil. Oleh karena Penggugat tidak dapat memberikan alasan yang kuat sebagaimana ketentuan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum kesembilan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama gugatannya, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, namun berdasarkan uraian pertimbangan petitum sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan perbaikan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

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 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Para Tergugat tersebut telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan dengan Verstek (tanpa hadirnya Para Tergugat);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 yang terletak di Jalan

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi adalah sah dan berharga menurut hukum;

5. Menyatakan sebidang tanah seluas 1987,78 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah seluas 3.828 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi adalah sah milik Penggugat;

6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan atau membantu Penggugat untuk mengurus proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin terbukti melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);

7. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 dan Surat Ukur Nomor 495/Sem/1978 yang terletak di Jalan Desa Salam Babaris Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Arjan, dan tanah milik Sanusi, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ponihar dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Kiman dan tanah milik Teguh Widodo, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Sanusi, menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

8. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan untuk melakukan Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 498;

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

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Kamis tanggal 15 September 2022, oleh

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Dwi Army Okik Arissandi, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Suci Vietrasari,S.H. dan Fachrun Nurrisyah Aini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 22 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Dwi Army Okik Arissandi, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Shelly Yulianti, S.H. dan Fachrun Nurrisyah Aini, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau tentang pergantian susunan Majelis Hakim Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 22 September 2022 dibantu Hj. Purwati, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Shelly Yulianti,S.H.

Dwi Army Okik Arissandi, S.H.,M.H.

Fachrun Nurrisyah Aini, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Purwati

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp920.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp1.380.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Pendaftaran .....	:	<u>Rp30.000,00;</u>

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/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

Jumlah

: Rp2.490.000,00;  
( dua juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah )

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)