



PUTUSAN

Nomor 20/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 069/DIR-AGM/SK/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau dengan Nomor 42/HK/SK.Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 29 Juni 2022 serta berdasarkan Surat Tugas Nomor 070/DIR-AGM/ST/LEG/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **ALI MARWAN**, lahir di Lamongan tanggal 12-09-1975, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Salam Babaris, RT.002/RW.001, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SUPI - ARIS**, kewarganegaraan Indonesia, terakhir berdomisili di Desa Pantai Cabe, namun sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di wilayah Negara Republik 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;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



**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 20/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. 373 tanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, Luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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 : Tono
- Batas sebelah Selatan : Suyanto
- Batas sebelah Barat : Suwito
- Batas sebelah Timur : Tanah Negara

**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: 2643.84 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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:

*Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Utara : Ali Marwan; M. Sadik
- Batas sebelah Selatan : Ali Marwan; Suyanto
- Batas sebelah Barat : Suyanto; Ali Marwan
- Batas sebelah Timur : M. Sadik; Ali Marwan

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 2002 TERGUGAT 1 bertemu dengan TERGUGAT 2 untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Perladangan yang merupakan milik TERGUGAT 2 dengan ukuran luas 7120 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 yang mana transaksi tersebut dilakukan di bawah tangan dengan bukti kuitansi tertanggal 20 Maret 2002;
- b. Setelah terjadi jual beli tersebut di atas, TERGUGAT 2 menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan ke pada 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 66.096.000,- (Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) yang dibayar tunai atau kontan pada tanggal 05 Maret 2022, yang dibuatkan kuitansi penerimaan pembayaran tanggal 05 Maret 2022 yang diterima dan ditandatangani oleh TERGUGAT 1;

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



6. Bahwa, terkait pelepasan sebagian hak atas tanah dan telah diterimanya uang pelepasan sebagian hak atas tanah dengan luas: 2643.84 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, Luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 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 2643.84 m<sup>2</sup> dari total luas SHM, atas nama PENGGUGAT pada Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sehingga terhadap sebagian dari Sertipikat Hak Milik dimaksud secara yuridis PENGGUGAT tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan perbuatan

*Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, yang diperoleh PENGGUGAT berdasarkan pelepasan hak sebagian hak atas tanah TERGUGAT 1 dengan bukti kuitansi tertanggal 05 Maret 2022 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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 pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI - ARIS, dengan Surat Ukur tanggal 31/05/2022 No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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.

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: 2643.84 m<sup>2</sup> dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, Luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 2 dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 05 Maret 2022 adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan sebagian tanah dengan luas: 2643.84 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, Luas 7120 M2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, **adalah sah menjadi milik PENGGUGAT;**
4. Menyatakan TERGUGAT 1 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 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

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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;

6. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, Luas 7120 M2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama SUPI - ARIS (perkara A Quo TERGUGAT 2) menjadi atas nama ALI MARWAN (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;

*Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



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 29 Juni 2022, tanggal 1 Agustus 2022, dan tanggal 1 September 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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;

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 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:

*Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kwitansi jual beli antara PT. Antang Gunung Meratus dengan Sdr. ALI MARWAN tertanggal 05 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotokopi Kwitansi jual beli antara Sdr. SUPI - ARIS dengan Sdr. ALI MARWAN tertanggal 20 Maret 2002, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2;
- 3.....Foto kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sdr. ALI MARWAN 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 Sertipikat Hak Milik No. 373 atas nama pemegang Hak SUPI Bin ARIS yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri tanggal 23 Juni 1978 dan Surat Ukur Nomor 1477/1978 (sekarang Nomor 00041/2022) yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri tanggal 23 Januari 1978, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-4;
- 5.....Cop y Peta pembebasan lahan yang dibeli dari Sdr.Ali Marwan, selanjutnya diberi tanda bukti..... P-5;

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

1. Saksi SRIWIYADI 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 Pantai Cabe RT.004 RW.002 Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin;
  - Bahwa, saksi adalah Kepala Desa Pantai Cabe periode tahun 1999 sampai 2009, dan periode tahun 2013 sampai 2019;
  - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 373 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
  - Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah di Desa Pantai Cabe 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;

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara ini;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat hanya sebagian, dan luas sisa tanah yang tidak dibeli lebih banyak daripada yang dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa, sisa tanah milik Tergugat I sampai saat ini masih berupa kebun karet;
  - Bahwa asal mula tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat II yaitu Sdr. SUPI-ARIS. Tanah tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I yaitu Sdr. ALI MARWAN. Selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, PT ANTANG GUNUNG MERATUS pada tahun 2018;
  - Bahwa saksi tidak ikut dan tidak menjadi saksi dalam jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, namun saksi menyaksikan jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Peggugat karena proses jual belinya terjadi di Desa Pantai Cabe dan dibantu Aparat Desa Pantai Cabe;
  - Bahwa, tanah milik penduduk Desa Pantai Cabe yang dibeli oleh PT.Antang gunung Meratus ada banyak, dan Aparat Desa Pantai Cabe yang membantu mengkoordinir Penduduk dalam melakukan jual beli tanah dengan PT.Antang Gunung Meratus;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Tergugat I yang dijual kepada Penggugat sudah ada SHM nya dan masih atas nama Tergugat II;
  - Bahwa Tergugat II yaitu Sdr.SUPI-ARIS telah meninggal dunia pada tahun 2002;
  - 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 SUROSO 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 Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin. Rumah dan kebun Saksi berada dekat dengan lokasi tanah objek sengketa;



- Bahwa, saksi adalah Kasi Kesejareraan Masyarakat dan Pelayanan di Desa Pantai Cabe;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan agar dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 373 di Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Tapin;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah di Desa Pantai Cabe 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 Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu :
  - Utara : tanah milik M.Sadiq
  - Timur : tanah milik Ali Marwan, M.Sadiq
  - Selatan : tanah milik Suyanto
  - Barat : tanah milik Ali Marwan
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat hanya sebagian, dan luas sisa tanah yang tidak dibeli lebih banyak daripada yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa, sisa tanah milik Tergugat I sampai saat ini masih berupa kebun karet;
- Bahwa asal mula tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat II yaitu Sdr. SUPI-ARIS. Tanah tersebut oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I yaitu Sdr. ALI MARWAN. Selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, PT ANTANG GUNUNG MERATUS pada tahun 2018;
- Bahwa saksi menyaksikan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, dan saksi juga menyaksikan jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Peggugat karena proses jual belinya terjadi di Desa Pantai Cabe dan dibantu Aparat Desa Pantai Cabe;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Tergugat I yang dijual kepada Penggugat sudah ada SHM nya dan masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II yaitu Sdr.SUPI-ARIS telah meninggal dunia pada tahun 2002 dan sebelum meninggal Tergugat II sempat menjual tanahnya kepada Tergugat I;
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan atas jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat serta tidak ada

*Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula yang keberatan atas pembangunan jalan oleh PT ANTANG GUNUNG MERATUS;

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 Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin. Selanjutnya Penggugat menunjukkan batas-batas objek sengketa yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik M.Sadiq berupa Jalan angkut batubara Penggugat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Suyanto berupa Jalan angkut batubara Penggugat;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan sekarang berupa Kebun Karet;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan dan M.Sadiq berupa Kebun Karet;

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 21 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 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, dan juga tidak mengirimkan wakilnya maupun sanggahan/jawabannya, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa

*Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat telah melepaskan segala hak-haknya dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg/Pasal 125 ayat (1) HIR *jo.* Pasal 78 Rv pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan meskipun tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II (Verstek);

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II (Verstek) maka berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg/Pasal 125 ayat (1) HIR *jo.* Pasal 78 Rv Majelis dapat mengabulkan gugatan Penggugat sepanjang gugatan tersebut mempunyai dasar hukum, tidak melawan hak, dan beralasan, yang mana sesuai dengan SEMA No. 3 Tahun 2015 bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata No. 1 huruf a, maka hal tersebut haruslah didukung dengan bukti permulaan yang cukup;

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 setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, maka yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah (*wanprestasi*) dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sebagian dari sebidang tanah sebagaimana Setipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS dan Surat Ukur Nomor 00120/2022 tanggal 31/05/2022, seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin, serta agar Penggugat berhak untuk melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata apabila suatu gugatan tidak memenuhi syarat suatu formalitas gugatan maka akan dapat menghalangi gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu formalitas gugatan haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah sehingga tidak menyampaikan suatu eksepsi dalam sebuah jawaban namun Majelis Hakim wajib menyampaikan terkait hal-hal formalitas yang harus diperhatikan dalam gugatan Penggugat secara *ex-officio*;

*Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan nomor 4 pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaannya untuk membantu Penggugat untuk memperoleh hak atas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I selanjutnya membuat sertifikat dan membalik nama dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I kemudian melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah dan pengajuan hak atas tanah atas nama Penggugat merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan nomor 5, Penggugat pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar 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. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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 tunduk terhadap proses atas balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 373 tertanggal 23 Juni 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 31/05/2022, No. 00120/2022, luas 7120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum gugatan nomor 6, penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 dari yang semula atas nama Terugat II menjadi atas nama Tergugat I kemudian dilakukan

*Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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

pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat di hadapan Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita gugatan nomor 2 dan 3, pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa pada tahun 2018 Penggugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I atas sebagian obyek tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 atas nama Tergugat II yang terletak di Desa Tambarangan, Kecamatan Tapin Selatan Kabupaten Tapin, kemudian Penggugat bermaksud untuk melakukan pelepasan hak atas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan nomor 4, Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 masih tertulis atas nama Supi-Aris (Tergugat II). Bahwa pada tahun 2002 Tergugat I membeli sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 dari Tergugat II yang dilakukan di bawah tangan dengan bukti kuitansi tertanggal 20 Maret 2022, kemudian Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 kepada Tergugat I dan sampai saat ini Tergugat I tidak pernah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan posita gugatan nomor 9 dan 10, Penggugat menyatakan sudah berupaya menghubungi Tergugat I untuk dapat membantu pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik dari Tergugat II ke Tergugat I dan melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah kepada Penggugat namun tidak mendapatkan jawaban, sedangkan Tergugat II saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan proses balik nama dan pelepasan hak atas tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 373 tanggal 23 Juni 1978 sehingga Penggugat merasa dirugikan karena secara yuridis Penggugat tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun melakukan perbuatan hukum yang dianggap penting;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip 1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum antara kedua pihak);

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin yaitu pendapat M. Yahya Harahap, dalil gugatan yang didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lain, dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm. 66);

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan nomor 12 yang menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi sedangkan dalam posita gugatan nomor 15 Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum dan mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan proses balik nama SHM No. 373 tanggal 23 Juni 1978 dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan hak atas tanah hingga pengajuan hak atas tanah seluas bidang tanah yang dilepaskan oleh Tergugat I kepada Penggugat atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa posita gugatan nomor 12 dan nomor 15 saling bertentangan sehingga menyebabkan gugatan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak konsisten dalam menyusun surat gugatannya dimana dalam posita Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cidera janji/wanprestasi sehingga merugikan Penggugat, namun dalam petitum gugatan nomor 4, 5, dan 6 Penggugat pada pokoknya memohonkan pemberian hak atas tanah untuk Tergugat I dengan cara menyatakan agar Sertifikat Hak Milik No. 373 atas nama Tergugat dapat dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I untuk kemudian melakukan pelepasan sebagian hak atas tanah dari Tergugat I ke Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat *obscur libel*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat yang memohonkan hak milik atas tanah kepada Tergugat I padahal Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat tidak konsisten menguraikan sengketa dalam gugatannya serta petitum tersebut tidak sejalan dengan dalil gugatan sehingga menyebabkan gugatan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat pada pokoknya memohon agar Tergugat I dan Tergugat II tunduk dalam proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No.373 dari yang semula atas nama Terugat II menjadi atas nama

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



Tergugat I kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan nomor 4 peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat I dan dari Tergugat I ke Penggugat dilakukan melalui proses jual beli sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa penggunaan istilah pelepasan hak atas tanah dalam gugatan *a quo* tidak tepat karena tidak sesuai antara pengertian istilah "pelepasan hak atas tanah" dengan maksud dan tujuan Penggugat dalam gugatan *a quo* sehingga menyebabkan gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 1340 KUHPerduta: "*persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*". Dengan demikian yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian tersebut. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan oleh orang yang bertindak sebagai Penggugat yang tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 KUHPerduta mengandung cacat diskualifikasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan nomor 4 dikaitkan dengan petitum gugatan nomor 4, 5, dan 6, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat II sehingga tidak dapat menuntut sesuatu apapun dari Tergugat II, selain itu Penggugat juga tidak memiliki kedudukan dan kapasitas untuk memohonkan hak atas tanah bagi Tergugat I karena jual beli atas tanah semula hanya dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat mengandung diskualifikasi *error in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil gugatan kabur (*obscuur libel*) dan diskualifikasi *error in persona*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat formil *obscuur libel* dan *error in persona*, maka gugatan

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 (1) HIR/149 RBg, Hakim diberikan kebebasan dan kewenangan untuk menjatuhkan putusan verstek yang bersifat negatif, yaitu menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka terhadap permasalahan pokok perkara dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti dan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim tidak dapat dicapai mufakat bulat terhadap pertimbangan hukum mana yang tepat dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa, didalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim tersebut, Hakim Ketua Majelis Kuni Kartika Candra Kirana, S.H., berbeda pendapat dengan Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 yang masing-masing telah diberikan meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-5 yang aslinya tidak dapat ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 301 ayat (1) RBg *jo.* Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, serta Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) PP No 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai, bukti surat dengan tanda bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini, sedangkan terhadap bukti P-5, menurut Majelis berdasarkan penafsiran *a contrario* Putusan MA RI No.: 112 K/Pdt/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum: "*Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)*", maka sepanjang bukti P-5 tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi dan bukti lainnya serta ada

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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

relevansinya dengan gugatan Penggugat, maka bukti P-5 dapat diterima sebagai petunjuk dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi di persidangan, yakni Sri Wiyadi dan Saksi Suroso yang telah diambil sumpahnya terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan di persidangan, dengan demikian Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 175 RBg dan menjadi bagian pertimbangan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat dengan tanda bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 serta Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bahan pertimbangan dalam Putusan ini maka Majelis akan mempertimbangkan apakah bukti P-5 dapat diterima sebagai petunjuk dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti P-5 pada pokoknya merupakan bukti gambar situasi atas objek perkara sebagaimana dikuatkan oleh keterangan Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso yang pada pokoknya menerangkan bahwa saat ini objek perkara dikuasai oleh Penggugat dan sampai sekarang juga tidak ada yang mengklaim atau keberatan atas penguasaan objek perkara oleh Penggugat, sehingga berdasarkan penafsiran *a contrario* Putusan MA RI No.: 112 K/Pdt/1996 tertanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum: *"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)"*, oleh karena bukti P-5 tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi dan bukti lainnya serta ada relevansinya dengan gugatan Penggugat, maka bukti P-5 dapat diterima sebagai petunjuk dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR yang mewajibkan Hakim memberikan Putusan terhadap semua bagian dari gugatan/tuntutan, karenanya Majelis akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum gugatan Penggugat meskipun tidak secara berurutan, sedangkan untuk petitum kesatu gugatan Penggugat akan Majelis pertimbangan setelah Majelis mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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

Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS dan Surat Ukur Nomor 00120/2022 tanggal 31/05/2022, Luas: 7.120 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin, Kecamatan Tapin Selatan, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, antara **Penggugat dan Tergugat II** dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal **5 Maret 2022** adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam Kesimpulan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 20 September 2022 yang diajukan pada persidangan tanggal 21 September 2022, yang dimaksud Penggugat dalam petitum kedua gugatannya adalah memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS dan Surat Ukur Nomor 00120/2022 tanggal 31/05/2022, Luas: 7.120 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin, antara **Penggugat dan Tergugat I** dibayar tunai atau kontan seharga Rp. 66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal **5 Maret 2018** adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat, keterangan para saksi dan keterangan Penggugat dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat adanya kesalahan pengetikan/penulisan dalam surat gugatan Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Kedua sebagaimana Petitum Kedua Gugatan yang dimaksud Penggugat dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum tersebut, dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan bukti Kwitansi tertanggal 20 Maret 2002, bahwa awal mulanya Tergugat I telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II, yang terletak di Desa Tambarangan Kecamatan Tapin Selatan Kabupaten Tapin (sekarang Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin), dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) atas nama Supi Bin Aris (Tergugat II) dengan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas : 7.120 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri Kabupaten Tapin, dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : tanah milik Tono,

sebelah Selatan : tanah milik Suyanto,

*Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah Barat : tanah milik Suwito,

sebelah Timur : tanah milik Negara,

dan sejak Tergugat I membeli tanah tersebut dari Tergugat II pada tahun 2002 sampai tahun 2018, tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan bukti kepemilikan berupa asli Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) atas nama Supi Bin Aris (Tergugat II) dengan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022) juga telah diserahkan Tergugat II kepada Tergugat I, dan sampai saat ini tidak ada yang mengklaim atau mengakui kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua tersebut, dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan bukti kwitansi, tanggal 5 Maret 2018, Tergugat I menjual kepada Penggugat atas sebagian dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), yaitu seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

sebelah Utara : tanah milik M.Sadik,

sebelah Selatan : tanah milik Suyanto,

sebelah Barat : tanah milik Ali Marwan,

sebelah Timur : tanah milik Ali Marwan,

dengan harga Rp66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah), dan sejak tahun 2018 hingga saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan telah menjadi jalan angkut tambang milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil posita dan petitum tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Kwitansi jual beli antara PT. Antang Gunung Meratus dengan Sdr. ALI MARWAN tertanggal 05 Maret 2018, P-2 berupa Kwitansi Pembayaran Pembelian sebidang tanah dengan Luas : 7.120 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) atas nama Supi Bin Aris, P-3 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sdr. ALI MARWAN sebagai Penjual dengan pihak PT. Antang Gunung Meratus sebagai Pembeli tanggal 30 Oktober 2017, P-4 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor Sertipikat Hak Milik No. 969 (sekarang nomor 373) atas nama pemegang Hak SUPI Bin ARIS tanggal 23 Juni 1978 dan Surat Ukur Nomor 1477/1978 (sekarang Nomor 00041/2022 yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri);

Menimbang, bahwa terhadap dalil posita dan petitum tersebut saksi Sri Wiyadi dan saksi Suroso pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli atas tanah dengan SHM Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dari Tergugat II kepada

*Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I pada tahun 2002, kemudian pada tahun 2018 telah terjadi jual beli atas sebagian dari tanah dengan SHM Nomor 969 (sekarang Nomor 373) yang merupakan objek perkara ini, dari Tergugat I kepada Penggugat, dan sampai saat ini objek perkara dikuasai oleh Penggugat dan sudah menjadi jalan angkut tambang milik Penggugat, sedangkan sisa dari tanah dengan SHM Nomor 969 (sekarang Nomor 373) yang tidak terjual tetap dikuasai oleh Tergugat I, dan tidak ada yang mengajukan klaim atau keberatan terhadap penguasaan objek perkara oleh Penggugat maupun penguasaan tanah dengan SHM Nomor 969 (sekarang Nomor 373) oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yakni suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun baru sebagian), maka sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, dengan kata lain bahwa sejak saat itu hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli dan dapat dikatakan bahwa menurut Hukum Adat itu sah apabila bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit), sedangkan jual beli tanah menurut Hukum Barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang menyatakan "*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", kemudian pada Pasal 1458 menentukan bahwa "*Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*", yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka dengan telah terjadinya kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II mengenai harga objek perkara yang juga telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana bukti P-2 berupa Kwitansi Pembayaran

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembelian sebidang tanah dengan ukuran Luas : 7.120 m<sup>2</sup> (Tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi), tanggal 20 Maret 2002 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) atas nama Supi Bin Aris dan Tergugat II juga telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No. 969 (sekarang nomor 373) atas nama pemegang Hak SUPI Bin ARIS tanggal 23 Juni 1978 dan Surat Ukur Nomor 1477/1978 (sekarang Nomor 00041/2022 yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri), maka baik berdasarkan Hukum Adat maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) antara Tergugat I dengan Tergugat II dapat dianggap sah;

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 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), dengan harga yang disepakati sejumlah Rp66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam 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, maka baik berdasarkan Hukum Adat maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli objek perkara antara Tergugat I dengan Penggugat dapat dianggap sah;

Menimbang, bahwa petitum kedua merupakan dalil pokok gugatan Penggugat yang telah berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana uraian di atas, namun Majelis Hakim berpendapat jika frasa yang tepat adalah jual beli bukan pelepasan sebagian hak, oleh karenanya **Petitum Kedua Gugatan Penggugat beralasan dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;**

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum Ketiga gugatannya penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan sebagian tanah dengan luas: 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022) yang

*Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, adalah sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam uraian pertimbangan Petitum Kedua telah dinyatakan jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan berharga menurut hukum maka selanjutnya objek perkara yang berupa sebidang 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas :

- sebelah Utara : tanah milik M.Sadik
- sebelah Selatan : tanah milik Suyanto
- sebelah Barat : tanah milik Ali Marwan
- sebelah Timur : tanah milik Ali Marwan.

dari sebidang tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, 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 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 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 bidangan 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 Perdata adalah suatu bentuk perjanjian, karena para pihak yaitu

*Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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

Tergugat I sebagai penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sebagian tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas :

- sebelah Utara : tanah milik M.Sadik
- sebelah Selatan : tanah milik Suyanto
- sebelah Barat : tanah milik Ali Marwan
- sebelah Timur : tanah milik Ali Marwan.

dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp66.096.000,-(Enam Puluh Enam Juta Sembilan Puluh Enam Ribu 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 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) 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

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



disepakati yang tunduk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di atas, 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 **Petium 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 Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, 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 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

*Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373);

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa istilah mengenai peralihan 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 Sertipikat Induk dipecah menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan Sertipikat baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Konsekuensinya Sertipikat Induk tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Sedangkan yang dimaksud dengan pemisahan yaitu apabila tanah dengan Sertipikat Induk dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang untuk masing-masing bagian merupakan Sertipikat baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula sedangkan Sertipikat 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 969 (sekarang Nomor 373) tertanggal 23 Juni 1978 khusus untuk sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS; 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 dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 969 (sekarang Nomor 373) tertanggal 23 Juni 1978 khusus untuk sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan batas-batas sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yaitu;

- sebelah Utara : tanah milik M.Sadik
- sebelah Selatan : tanah milik Suyanto
- sebelah Barat : tanah milik Ali Marwan

*Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Timur : tanah milik Ali Marwan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 angka (1) dan (2) [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#) (UUPA) menjelaskan bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, selanjutnya Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan hak milik hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Kemudian 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;
- 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 menjadi hak-hak atas tanah lainnya sesuai dengan ketentuan [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria](#) (UUPA);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", maka syarat agar Penggugat dapat mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah yang dibelinya dari Tergugat I atau dengan

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



maksud untuk melakukan balik nama atas sebagian tanah yang dimiliki Penggugat dari luas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) tersebut menjadi atas nama Penggugat, hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dinyatakan pula bahwa "*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*", artinya untuk dapat memperoleh Akta terkait peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka keduanya sebagai Penjual dan Pembeli, serta Tergugat II selaku pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik yang haruslah datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang Saksi, sehingga dengan demikian oleh karena Peraturan Pemerintah tersebut telah berlaku dan diundangkan serta ditempatkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia sejak tanggal 8 Juli 1997 dan jual beli atas objek perkara dilaksanakan pada tahun 2018, sudah sepatutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II berpedoman kepada ketentuan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam petitum Kelima Gugatannya, penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk dapat membalik nama sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas :

- sebelah Utara : tanah milik M.Sadik
- sebelah Selatan : tanah milik Suyanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Barat : tanah milik Ali Marwan
- sebelah Timur : tanah milik Ali Marwan.

dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena sisa tanah dari sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022) yang tidak dibeli oleh Penggugat adalah hak dan milik Tergugat I dan bukan merupakan objek perkara ini, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dan hak apapun terhadap sebidang tanah milik Tergugat I tersebut, maka terhadap frasa "memberikan hak atau kuasa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat untuk dapat membalik nama sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 969 (sekarang Nomor 373) dan Surat Ukur Nomor 2003/1978 (sekarang Nomor 00120/2022), Luas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I" adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan petitum kelima dan keenam di atas, dan bahwa senyatanya sampai dengan saat ini Tergugat I tidak bersedia membantu kepentingan Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat tersebut, sedangkan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan sebagaimana pertimbangan terhadap Petitum Ketiga di atas, Majelis telah menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas objek perkara dan sebagaimana pertimbangan terhadap Petitum Keempat di atas, Majelis telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sehingga untuk menjamin kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas objek perkara maka **Petitum Kelima dan Keenam hanya mengenai "Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana pemilik hak atas tanah dengan melakukan pemisahan dan proses balik nama terhadap tanahnya tersebut"** oleh karena beralasan dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

*Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam acara verstek sejatinya telah diatur dalam Pasal 192 ayat (4) RBg/Pasal 181 ayat (3) HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa biaya perkara yang diputus tanpa kehadiran tergugat menjadi tanggungan tergugat, namun demikian dalam perkara ini penerapan aturan tersebut menjadi tidak relevan oleh karena kenyataannya baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah hadir setelah dipanggil 2 (dua) kali secara sah dan patut bahkan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga apabila biaya perkara tersebut dibebankan kepada Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada kemungkinan dan jaminan para Tergugat untuk memenuhi amar petitum tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai pelaksanaan asas kepastian, keadilan, dan kemanfaatan maka agar jangan sampai Putusan menimbulkan beban dan persoalan sendiri terutama kaitannya dengan penagihan biaya perkara, Majelis

*Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa lebih relevan dan dapat dilaksanakan apabila biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang mana dalam petitum Gugatannya sudah secara sukarela mau membayar biaya perkara, oleh karenanya **Petitim Kedelapan Gugatan Penggugat beralasan dan dapat 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 diatas, 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 diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan perbaikan redaksional sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Hakim Ketua Majelis menjatuhkan putusan dalam perkara a quo dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap kepersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk datang menghadap dan hadir dipersidangan;
2. Menjatuhkan Putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dengan

*Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/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)



batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan tanah milik M.Sadiq sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Suyanto sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa kebun karet, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa Kebun Karet adalah sah dan berharga menurut hukum;

5. Menyatakan sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan tanah milik M.Sadiq sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Suyanto sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa kebun karet, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa Kebun Karet adalah sah milik Penggugat;

6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan pidana (wanprestasi);

7. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses administrasi berupa pemisahan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 khusus untuk sebidang tanah seluas 2643.84 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus empat puluh tiga koma delapan puluh empat meter persegi) dari sebidang tanah seluas 7.120 m<sup>2</sup> (tujuh ribu seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 atas nama SUPI Bin ARIS yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan, dengan batas-batas: sebelah utara berbatasan dengan tanah milik M.Sadiq sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Suyanto sekarang berupa jalan angkut batubara Penggugat sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa kebun karet, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ali Marwan berupa Kebun Karet adalah, menjadi atas nama Penggugat PT ANTANG GUNUNG MERATUS dengan hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;

8. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan khusus untuk melakukan Pemisahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 373 tertanggal 23 Juni 1978 sebagaimana yang disebutkan pada amar putusan nomor 7;

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

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa didalam musyawarah Majelis Hakim dalam perkara ini karena tidak ditemukan kata sepakat sehingga pendapat yang suaranya paling banyaklah yang akan dibacakan sebagaimana dalam amar putusan ini;

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 Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.490.000 (dua juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Rabu, tanggal 21 September 2022, oleh kami, Kuni Kartika Candra Kirana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Anisa Nur Difanti, S.H., dan Shelly Yulianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 20/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 Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj.Purwati, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anisa Nur Difanti, S.H.,

Kuni Kartika Candra Kirana, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shelly Yulianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Purwati

## Perincian biaya Perkara Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Rta:

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp100.000,00;
3.....R	:	Rp920.000,00;
elaas Panggilan .....		
4.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....		
5.....M	:	Rp10.000,00;
eterai .....		
6.....P	:	Rp40.000,00;
NBP .....		
7. Pemeriksaan Setempat .....	:	<u>Rp1.380.000,00;</u>
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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)