



**PUTUSAN**

**Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT Bhumi Rantau Energi**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman By Pass RT.02

RW.01 Desa Bungur Kecamatan Bungur Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Direktur Asep Edwin Firdaus, email: *iin.fitriyanti@suthraresources.com* dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Fernadi Syuhadi Putra, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Hendra Fernadi Syuhadi Putra, S.H., M.H. & Rekan" yang berkedudukan di Komplek Buncit Indah Jalan Adipatra 1 No.6A RT.007 RW.001 Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin / email: *fernadi.hendra87@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2023 dan telah telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 25 Oktober 2023 dengan Register Nomor : 53/HK/SK.Pdt.G/2023/PN Rta, sebagai Penggugat;

**L a w a n :**

- 1. Drs. H. Syamsi**, dahulu beralamat di Jalan ke Miawa, RT.002, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat, Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui lagi alamat serta keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai Tergugat I;
- 2. Erni Ekawati**, beralamat di Jalan Penghulu Rasyid, No. 17, RT. IX, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan, email : *erniewati13@gmail.com*, sebagai Tergugat II;
- 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin**, berkedudukan di Jalan Telaga Padi, No. 10, Desa Perintis Raya, Kecamatan Tapin Utara, Kabupaten Tapin, Kode Pos 71111, Provinsi Kalimantan Selatan, yang dalam hal ini Taufik Rokhman, S.Kom, M.T., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin telah memberikan kuasa kepada Setya Etika Mulyasari, S.P., M.Ling dan kawan-kawan, email :

*Hal. 1 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantahtapin@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2167/SKu/600-63.05/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 31 Oktober 2023 dengan Register Nomor : 53/HK/SK.Pdt/2023/PN Rta, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan Nomor Register 12/Pdt.G/2023/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### 1. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dengan Gambar Situasi Nomor: 323/1985 atas nama Drs. H. Syamsi yang terbitkan oleh TURUT TERGUGAT pada Tanggal 24 April 1993, yang terletak di Jalan ke Miawa RT. 002 RW. 001, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat, Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Siti Salmah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/M. Aini
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa
- Sebelah Timur berbatasan dengan Guntung/Rahmadi

### 2. Kronologis Gugatan

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II pada tanggal 18 November 2019 dengan harga Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 18 November 2019 dan Kwitansi pembayaran tanam tumbuh dan tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, tanggal 18 November 2019, Hal. 2 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



dimana Tergugat II menerima pembayaran jual beli tanah tersebut dengan harga sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa, serta Kwitansi pembayaran tanam tumbuh dan tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin, tanggal 18 November 2019;

2. Bahwa atas jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 yang terletak di Jalan ke Miawa RT. 002 RW. 001, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin, Provinsi Kalimantan Selatan dan Penggugat telah menguasai Tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
3. Bahwa sebelumnya tanah objek sengketa diperoleh Tergugat II dari jual beli dengan Tergugat I, berdasarkan Pengakuan dari Tergugat II saat Penggugat berkoordinasi dengan Tergugat II yang telah di tuangkan dalam Surat Pernyataan yang dibuat dan di tandatangani oleh Tergugat II tanggal 20 Maret 2023, dimana pada tanggal 18 November 2019 Tergugat II telah menjual tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 ( Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama Drs. H. Syamsi yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada Tanggal 24 April 1993 tersebut kepada Penggugat dengan berdasarkan:
  - a. Berita Acara Pengukuran Lahan Nomor: 001/BRELeg.Site/BAPL/XI/2019, tanggal 18 November 2019;
  - b. Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 18 November 2019;
  - c. Surat Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa, tanggal 18 November 2019;
  - d. Kwitansi pembayaran tanam tumbuh dan tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat/Tapin, tanggal 18 November 2019.

*Hal. 3 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas pembayaran pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut diatas di bayarkan secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan harga Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan di saksikan oleh sdr M. Irvani Akbar Tanjung dan sdri Erna Ekawati;

4. Bahwa setelah tanah objek sengketa tersebut di beli oleh Penggugat dari Tergugat II, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus, dan saat ini telah dibangun Jembatan Underpass oleh Penggugat diatas tanah objek sengketa tersebut;
5. Bahwa Penggugat pernah menemui Tergugat II sebagai pihak penjual tanah tersebut, dimana Penggugat melakukan koordinasi dengan Tergugat II untuk membantu Penggugat bertemu dengan Tergugat I dengan tujuan untuk membantu Penggugat melakukan proses peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 menjadi nama Penggugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun Tergugat II sudah tidak mengetahui lagi keberadaan dari Tergugat I;
6. Bahwa saat ini Penggugat hendak melakukan peralihan hak atas tanah/balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993, menjadi nama Penggugat, yaitu PT. Bhumi Rantau Energi. Namun Tergugat I (Drs. H. Syamsi) maupun ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat serta keberadaannya, berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Bitahan Baru Nomor: 074/171/BBaru/VIII/2023 yang diketahui oleh Ketua RT.02 Desa Bitahan Baru, tanggal 4 September 2023;
7. Bahwa dalam proses pengurusan peralihan hak atas tanah/balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Tergugat I (Drs. H. Syamsi) untuk pemenuhan administrasi

Hal. 4 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan/atau prosedur peralihan hak atas tanah yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat memiliki secara utuh hak atas tanah yang kini sudah menjadi jembatan underpass diatas tanah objek sengketa, dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi atas nama PT Bhumi Rantau Energi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak hukum Penggugat atas pembeli yang beritikad baik dan sekaligus sebagai pemilik tanah objek sengketa, yang kini sudah dibangun jembatan underpass oleh Penggugat diatas tanah objek sengketa, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993, yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Tergugat II, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo, untuk dapat menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas Kwitansi pembayaran tanam tumbuh atas tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin, tanggal 18 November 2019, Berita Acara Pengukuran Lahan Nomor: 001/BRELeg.Site/BAPL/XI/2019 tanggal 18 November 2019, Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 November 2019, dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 18 November 2019, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan dasar dalam pengurusan administrasi peralihan hak atas tanah/balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi tanggal 24 April 1993, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin yang dalam hal ini Turut

*Hal. 5 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi PT. Bhumi Rantau Energi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa agar dapat diketahui oleh Turut Tergugat nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi selaku Tergugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993, dimana Tergugat I saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat serta keberadaannya, beserta ahli waris sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo dan selanjutnya memerintahkan agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) tanggal 24 April 1993, yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi PT. Bhumi Rantau Energi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

10. Bahwa agar perkara a quo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan dalam perkara a quo.

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, maka Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo, untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah secara hukum Kwitansi pembayaran tanam tumbuh atas tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin tanggal 18 November 2019, Berita Acara Pengukuran Lahan Nomor: 001/BRE-Leg.Site/BAPL/XI/2019 tanggal 18 November 2019, Surat Pernyataan Penyerahan/Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 November 2019, dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 18 November 2019 atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor:

Hal. 6 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), atas nama Drs. H. Syamsi yang di terbitkan pada tanggal 24 April 1993 adalah sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum meskipun jual beli dilakukan di bawah tangan sebagaimana di maksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian;

4. Menyatakan sebidang tanah dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada Tanggal 24 April 1993 atas nama Drs. H. Syamsi yang terletak di Jalan Kemiawa RT. 002 RW. 001 Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Siti Salmah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/M.Aini
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa
- Sebelah Timur berbatasan dengan Guntung/Rahmadi

Adalah sah dan berkekuatan hukum milik Penggugat

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atas tanah (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993, yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi PT. Bhumi Rantau Energi, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak atas tanah (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M2 (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi), yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993, yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi PT. Bhumi Rantau Energi, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**EX AEQUO ET BONO.**

*Hal. 7 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian gugatan Penggugat ini diajukan, atas perkenan yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Rantau Cq Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara dan Mengadili Perkara aquo, disampaikan ucapan terima kasih.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat II hadir sendiri dipersidangan dan Turut Tergugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan surat tercatat sidang tanggal 19 Oktober 2023, tanggal 2 November 2023 dan tanggal 6 Desember 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kuni Kartika Candra Kirana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat II dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dikirimkan gugatan Penggugat secara elektronik yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban berupa surat pernyataan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa saya benar adalah pemilik tanah berdasarkan SHM Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M<sup>2</sup> (Delapan Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Meter Persegi) atas nama Drs. H. Syamsi. Tanah tersebut saya beli pada tahun 2009, dan sejak itu saya tidak pernah lagi berhubungan dengan yang bersangkutan maupun keluarganya.

Hal. 8 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

2. Bahwa tanah tersebut benar saya jual kembali kepada PT. Bhumi Rantau Energi pada tahun 2019 sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara penuh.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa memang benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat, Kabupaten Tapin, diterbitkan tanggal 24 April 1993, Gambar Situasi Nomor 323/1985 dahulu atas nama Zaleha binti Artani sekarang tercatat atas nama Drs. H. Syamsi;
3. Bahwa pada posita angka 6 penggugat mendalilkan "hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 Gambar Situasi Nomor: 323/1985...";
4. Bahwa jenis Hak Sertifikat objek perkara *a quo* adalah **Hak Milik**. Hak Milik diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 yang menyebutkan "**Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah**";
5. Pada Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "**bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik**". Selanjutnya, pada Ayat (2) disebutkan bahwa "**oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya**";
6. Bahwa peralihan hak atas tanah oleh penggugat harus didahului oleh Perubahan Hak yang harus sesuai dengan syarat permohonan perubahan hak yang diatur didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
7. Bahwa pada Pasal 158 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Perubahan Hak Milik

Hal. 9 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dimohon oleh:

- a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Badan Hukum Indonesia;
  - c. Orang asing;
  - d. Badan Hukum asing yang berkedudukan di Indonesia;
8. Bahwa Pasal 159 mengatur syarat perubahan hak yaitu sebagai berikut:
- a. Mengenai Pemohon:
    - 1) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
    - 2) Dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
    - 3) Akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dalam hal Pemohon badan hukum;
  - b. Mengenai tanah:
    - 1) Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimohon perubahan haknya;
    - 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
    - 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Atas Tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan dan/atau
    - 4) Akta pemindahan hak, surat/akta pelepasan hak, putusan pengadilan atau bukti perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - c. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.
9. Bahwa terhadap permohonan peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 434/Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat harus sesuai prosedur yang termuat di dalam Lampiran II bagian II angka 1 Peraturan

Hal. 10 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  - b) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - c) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - d) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  - e) Sertifikat asli;
  - f) Akta Jual Beli dari PPAT;
  - g) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  - h) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  - i) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
10. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi pada poin 10 (sepuluh) di atas, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

## **"Pasal 55**

- a) ***Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.***
- b) ***Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh***

*Hal. 11 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



***kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”;***

11. Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah melalui Putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

**“Pasal 125**

***a) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.***

***1) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:***

***a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;***

***b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;***

***c. identitas pemohon.”;***

12. Bahwa terhadap Permohonan Peralihan, Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Putusan Hakim menyatakan hal tersebut seperti yang termuat dalam yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Timika Nomor 63/Pdt.G/2021/PN Tim, berbunyi:

***“Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 39 / Surat Ukur tanggal 12 juni 1999, Nomor 522/1999, Luas 234 (dua ratus tiga puluh empat) meter***

*Hal. 12 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***persegi, yang semula atas nama Bambang Mujito / Tergugat menjadi atas nama Udin Sila / Penggugat.”;***

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat memberikan putusan:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dengan mengajukan replik pada tanggal 23 Januari 2024;

Menimbang bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II dan Turut Tergugat menanggapi dengan mengajukan duplik pada tanggal 30 Januari 2024;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Notaris Humbert Lie, S.H., S.E., M.Kn. Nomor 337 tanggal 18 Februari 2021 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bhumi Rantau Energi, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.03-0115501, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bhumi Rantau Energi tanggal 23 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin, Nomor 074/171/B.Baru/VIII/2023 tanggal 4 September 2023, selanjutnya diberi tanda P-3;

*Hal. 13 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Erni Ekawati tanggal 20 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Lahan No : 001/BRE-Leg.Site/BAPL/XI/2019 tertanggal 18 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli dan Pemberian Kuasa antara Erni Ekawati dengan PT Bhumi Rantau Energi tanggal 18 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Tanam Tumbuh dan Tanah (Lahan) SHM No. 434 atas nama Drs. H. Syamsi, Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat-Tapin dari PT Bhumi Rantau Energi kepada Erni Ekawati tanggal 18 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 434 dengan Gambar Situasi No. 323/1985 atas nama Drs. H. Syamsi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin tanggal 24 April 1993 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan/ Pelepasan Hak Atas Tanah dari Erni Ekawati tanggal 18 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Hasil cetak/ *print out* patok batas lahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 434 atas nama Drs. H. Syamsi tanggal 24 April 1993 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi dari PT Bhumi Rantau Energi, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Hasil cetak/ *print out* lokasi tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 434 dengan Gambar Situasi No. 323/1985 atas nama Drs. H. Syamsi tanggal 24 April 1993 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang diambil melalui drone milik PT Bhumi Rantau Energi, selanjutnya diberi tanda P-11;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-11 tersebut masing-masing telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-10 dan P-11 merupakan hasil print out;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

*Hal. 14 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Safarudin** di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengenal Penggugat;
  - Bahwa saksi mengenal Tergugat I yaitu sebagai warga Desa Bitahan Baru karena tanah saksi ada yang berdekatan dengan tanah Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui Tergugat II pada saat membeli tanah Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengenal Turut Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Bitahan Baru sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Tergugat memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993 dan saat itu pernah menjadi kebun cengkeh, kemudian menjadi lahan kosong yang hanya ada semak-semak;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I;
  - Bahwa lokasi tanah tersebut di Desa Bitahan Baru, tepatnya di jalan arah ke Miawa. Dulunya tanah tersebut ada di pinggir jalan, tetapi sekarang jalan sudah diperlebar menjadi jalan arah ke Miawa;
  - Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat I memiliki tanah tersebut karena tanahnya berdekatan dengan rumah saksi;
  - Bahwa Tanah tersebut dijual kepada Tergugat II;
  - Bahwa pada tahun 2010, Tergugat I memberitahukan bahwa tanah seluas 8.979 m<sup>2</sup> (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) miliknya akan dijual ke Tergugat II. Selanjutnya saya mengetahui tanah tersebut sudah resmi berpindah penguasaan melalui jual-beli dari Tergugat II ke Penggugat tahun 2019 karena ada sosialisasi dari Penggugat bahwa tanah tersebut akan dijadikan tanah houling. Kemudian setelah pembebasan lahan berhasil dilakukan, langsung dibuat jembatan, underpass, dan jalan houling oleh Penggugat;
  - Bahwa saksi ikut kegiatan sosialisasi pembebasan lahan oleh Penggugat;
  - Bahwa saksi ditunjukkan Sertifikat Hak Milik No. 434 atas nama Tergugat I sebagai bukti kepemilikan Penggugat;

Hal. 15 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual-beli tanah tersebut dari Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut memang sudah dibeli oleh Tergugat II, tetapi belum dibalik nama, sehingga di sertifikat masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Sertifikat Hak Milik tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi hanya tahu Tergugat II mendapat uang dari Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) melalui kwitansi dan Sertifikat Hak Milik tanah tersebut serta terlampir Berita Acara Pengukuran Lahan yang saksi lihat pada tahun 2019 karena tanah tersebut akan dilakukan pembebasan lahan tetapi saksi tidak lihat prosesnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Sertifikat Hak Milik tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa tidak ada keluarga Tergugat I yang tinggal di sekitarnya karena setahu saksi Tergugat I adalah pendatang;
- Bahwa selama dikuasai oleh Tergugat I tidak pernah ada permasalahan tanah;
- Bahwa Kepala Desa yang menjabat sebelum saksi, Sdr. Norbit, sudah meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I meninggalkan Desa Bitahan Baru tahun 2010;
- Bahwa Tergugat II berasal dari Tanjung, Kabupaten Tabalong;
- Bahwa kondisi lahan tersebut setelah dijual oleh Tergugat I ke Tergugat II tidak berubah, masih tetap seperti awal berupa semak-semak;
- Bahwa saksi tidak tahu sepanjang tahun 2010-2011 ada yang mengelola tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu karena melihat berita acaranya;
- Bahwa tidak pernah ada yang protes atau komplain mengenai tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat yang membangun jalan dan jembatan tersebut;
- Bahwa saksi ikut dalam pengukuran tanah tersebut kemudian dipasang patok;

Hal. 16 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, batas selatan yang semula dimiliki Sdr. M. Aini sudah dibeli oleh Penggugat dan batas utara semula tidak tahu milik siapa tetapi saat ini juga sudah dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa Tergugat II tidak pernah membalik nama Sertifikat Hak Milik tersebut;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-3 saksi pernah lihat dan benar pernah membuatnya karena diminta oleh Penggugat;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-5 saksi membenarkan dan pernah lihat pengukurannya;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-6 saksi tahu karena pernah ditunjukkan oleh Penggugat;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-7 saksi membenarkan;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-8 saksi membenarkan;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-9 saksi membenarkan dan mengakui tanda tangannya;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-10 saksi membenarkan patok-patoknya;
  - Bahwa terhadap bukti surat P-11 saksi membenarkan foto tanahnya;
2. Saksi **Mohammad Rizqi Maulana** di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengenal Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak mengenal Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengenal Tergugat II;
  - Bahwa saksi mengenal Turut Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat, Tergugat I, ataupun Turut Tergugat, tetapi memiliki hubungan keluarga yaitu sebagai sepupu 3 (tiga) kali dari ibu dengan Tergugat II dan tidak memiliki hubungan kerja dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi mengetahui proses jual-beli tanah dari Tergugat II ke Penggugat;
  - Bahwa pada awalnya tahun 2019, tanah milik Tergugat II yang berada di Desa Bitahan Baru, tepatnya di jalan arah ke Miawa, dibeli oleh Penggugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, tetapi tanah tersebut sepenuhnya dikuasai oleh Tergugat II. Saksi sebagai saksi jual-beli tanah tersebut. Di antara Tergugat II dan Penggugat, ada tawar menawar
- Hal. 17 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

harga, akhirnya disepakati tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan dibayarkan dengan cara transfer ke rekening Tergugat II. Saksi melihat ada perjanjian jual-beli tanah dan ada kwitansi setelah terjadi kesepakatan dan berita acara;

- Bahwa saksi tidak ingat luas tanah tersebut, tetapi seingat saksi luas tanahnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar;
- Bahwa saksi ikut dan menjadi saksi saat peninjauan lokasi dan pengukuran tanah;
- Bahwa peninjauan lokasi dan pengukuran tanah dilakukan sebelum kesepakatan jual-beli tanah;
- Bahwa saksi dijadikan saksi saat jual-beli tanah, peninjauan lokasi, dan pengukuran tanah karena saksi ada hubungan saudara dengan Tergugat II dan dulu saksi bekerja di PT KPP yang sekarang perusahaan alat berat dan kantornya di seberang tanah tersebut;
- Bahwa alasan Tergugat II tidak membalik nama sertifikat tersebut karena tanah tersebut tidak produktif dan lokasinya tidak strategis saat itu, jadi tidak terpikir oleh Tergugat II untuk membalik nama sertifikat atas nama Tergugat I tersebut;
- Bahwa saksi pernah mengetahui dan pernah lihat pengukurannya serta menjelaskan tanah tersebut dulunya semak belukar sebagaimana bukti surat bertanda P-5;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat bertanda P-6;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat bertanda P-7;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat bertanda P-8;
- Bahwa setelah jual-beli tanah tersebut, saksi menjadi PNS di BKAD Kabupaten Tapin;
- Bahwa tidak ada orang atau pihak lain yang protes atau mematok tanah tersebut selain Tergugat II;
- Bahwa saat itu tanah tersebut sudah menjadi jalan ke arah Miawa, jembatan underpass dan jalan houlung;
- Bahwa saat menyaksikan jual-beli tanah tersebut, saksi sebagai pendamping sekaligus saksi dari pihak Tergugat II;

Hal. 18 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat tanah tersebut dijual oleh Tergugat II tidak pernah ada sengketa terhadap tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut disaksikan oleh Penggugat, Tergugat II, saksi, Sdr. M. Irvani Akbar Tanjung dan Sdri. Erna Ekawati;
- Bahwa Penggugat membeli seluruh tanah dalam Sertifikat Hak Milik tanah tersebut;
- Bahwa pertama-tama dilakukan pengukuran tanah dulu, kemudian dilakukan perjanjian jual-beli tanah di hari yang berbeda;
- Bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik tanah dilakukan langsung setelah Penggugat mentransfer uang ke Tergugat II tanpa perantara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak mengenal Tergugat I, hanya mengetahui nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dijual Tergugat II masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II menguasai tanah tersebut tahun 2010;
- Bahwa selama dikuasai oleh Tergugat II tidak pernah ada yang mengecek tanah tersebut selain Tergugat II;
- Bahwa seingat saksi, batas sebelah kanan dulunya dikuasai oleh Sdr. Murhan, untuk sekarang tidak tahu lagi dikuasai oleh siapa, dan depan tanah tersebut adalah jalan. Selebihnya saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual-beli tanah dari Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa jual-beli tanah dari Tergugat II ke Penggugat dilakukan di kantor Penggugat dan yang hadir saat itu adalah Penggugat, Tergugat II, saksi, Sdr. M. Irvani Akbar Tanjung, dan Sdri. Erna Ekawati;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa system pembayaran tanah tersebut dilakukan melalui transfer dan langsung lunas tanpa dicicil;
- Bahwa setahu saksi, waktu jual-beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tahun 2010;
- Bahwa Penggugat mulai menguasai tanah tersebut tahun 2019 setelah Tergugat II menjual tanahnya ke Penggugat;
- Bahwa Tergugat II beberapa kali mengecek tanahnya dalam rentang tahun 2010-2019, tetapi tidak dimanfaatkan atau ditanami tumbuhan;

Hal. 19 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Jual-beli tanah dari Tergugat II ke Penggugat dilakukan di kantor Penggugat dan yang hadir saat itu adalah Penggugat, Tergugat II, saksi, Sdr. M. Irvani Akbar Tanjung, dan Sdri. Erna Ekawati;
- Bahwa selama dikuasai oleh Tergugat II, tidak pernah ada yang mengklaim tanah tersebut;

Menimbang bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang bahwa Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan saksi;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 434 – Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, terbit tanggal 24 April 1993 atas nama Drs. H. Syamsi, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Gambar Situasi Nomor 323/1985, terbit tanggal 21 April 1993, selanjutnya diberi tanda TT-2;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2 tersebut masing-masing telah diberi materai yang cukup dan terhadap bukti surat bertanda TT-1 dan TT-2 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa dipersidangan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg, Pasal 211 Rv sampai dengan Pasal 214 Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2024 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

1. Letak tanah sesuai dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 434 atas nama Drs. H. Syamsi;
2. Tanah objek sengketa terletak di Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini;

Hal. 20 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa;
- Sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi;
- 3. Luas objek sengketa adalah 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi;
- 4. Di atas tanah sebagian tanah objek sengketa terdapat jalan houling dan sebagian lainnya berupa semak belukar;
- 5. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat (PT Bhumi Rantau Energi);

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 21 Maret 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar jual-beli tanah seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dinyatakan sah sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No: 434 Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 yang terletak di Jalan Kemiawa RT. 002 RW. 001 Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyampaikan surat pernyataan yang pada pokoknya Tergugat merupakan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 M<sup>2</sup> (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama Drs. H. Syamsi. Tanah tersebut Tergugat beli pada tahun 2009 dan sejak itu Tergugat tidak pernah lagi berhubungan dengan yang bersangkutan maupun keluarganya. Tanah tersebut benar Tergugat jual kembali kepada PT. Bhumi Rantau Energi pada tahun 2019 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara penuh;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan

Hal. 21 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dan berdasarkan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya dan terhadap permohonan peralihan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 434 Desa Bitahan Baru, Kecamatan Lokpaikat harus sesuai dengan prosedur yang termuat dalam Lampiran II bagian I angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Bahwa apabila ada persyaratan yang tidak dapat terpenuhi, maka peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan putusan pengadilan dan terhadap permohonan peralihan, Turut Tergugat hanya dapat melakukan proses balik nama apabila Putusan Hakim menyatakan hal tersebut, sehingga Turut Tergugat menolak gugatan Penggugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa dalam petitum jawaban Turut Tergugat terdapat permohonan untuk menerima eksepsi dari Turut Tergugat namun dalam posisinya Turut Tergugat tidak menjelaskan atau menguraikan mengenai eksepsi dan dalam dupliknya Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan eksepsi dan mohon agar Majelis Hakim mengesampingkan petitum mengenai eksepsi dalam jawaban Turut Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim akan mengesampingkan petitum mengenai eksepsi Turut Tergugat dan mempertimbangkan langsung ke dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg) dan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-11 serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Safarudin dan Saksi Mohammad Rizqi Maulana, Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2 namun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, TT-1 dan TT-2 telah diberi stempel pos, telah dilegalisir dan diberi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara *a quo* karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal Hal. 22 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

301 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 3 ayat (1) *juncto* Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1, bukti surat bertanda P-2, bukti surat bertanda P-8, bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2 adalah merupakan akta otentik yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-3, bukti surat bertanda P-4, bukti surat bertanda P-5, bukti surat bertanda P-6, bukti surat bertanda P-7 dan bukti surat bertanda P-9 adalah merupakan surat dibawah tangan yang dapat mempunyai nilai pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-10 dan bukti surat bertanda P-11 yang merupakan hasil print out, Majelis Hakim berpendapat sepanjang bukti surat tersebut relevan dengan perkara *a quo* maka bukti surat tersebut patutlah untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa terhadap 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Safarudin dan Saksi Mohammad Rizqi Maulana yang sebelum memberikan keterangannya telah disumpah terlebih dahulu sehingga keterangan Saksi Safarudin dan Saksi Mohammad Rizqi Maulana tersebut mempunyai nilai pembuktian sebagaimana ketentuan Pasal 175 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg) dan Pasal 1911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat di persidangan, ternyata Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang sama, yaitu:

- Buku Tanah Hak Milik Nomor 434 – Desa Bitahan Baru atas nama Drs. H. Syamsi (sebagaimana bukti surat bertanda P-8 dan bukti surat bertanda TT-1);
- Gambar Situasi Nomor : 323/1985 atas nama H. M. Asera yang terbit pada tanggal 19 Agustus 1985 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi (sebagaimana bukti surat bertanda P-8 dan bukti surat bertanda TT-2);

Menimbang bahwa untuk lebih efektif maka terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat serta saksi yang di hadirkan oleh

*Hal. 23 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

Penggugat akan dipertimbangkan sekaligus ketika Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sekaligus mempertimbangkan jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa Penggugat adalah Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang berkedudukan hukum di Kabupaten Tapin dan bergerak dibidang pertambangan batubara dengan susunan Direksi dan Komisaris sebagaimana bukti surat P-1 dan bukti surat bertanda P-2;

Menimbang bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* telah mengajukan gugatan terhadap Drs. H. Syamsi (Tergugat I) dan Erni Ekawati (Tergugat II) yang mana berdasarkan bukti surat bertanda P-3 dan keterangan Saksi Safarudin selaku Kepala Desa Bitahan Baru dapat diketahui bahwa Drs. H. Syamsi (Tergugat I) sudah tidak ada atau sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di Desa Bitahan Baru;

Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat maupun jawaban serta jawab-jinawab dalam perkara *a quo* maka pertama-tama yang perlu dibuktikan adalah apakah tanah yang terletak di Jalan ke Miawa RT.002 RW.001 Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah, sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini, sebelah barat berbatasan dengan jalan raya ke Miawa dan sebelah timur berbatasan Guntung/ Rahmadi adalah tanah milik Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, dengan merujuk Pasal 313 RBg *juncto* Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya pengakuan di hadapan Hakim harus diterima seutuhnya dan merupakan suatu bukti yang sempurna, sepanjang tidak saling membantah, sehingga menurut hukum harus dianggap terbukti yaitu:

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985, dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi atas nama Drs. H. Syamsi pada tahun 2019 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara penuh;

Hal. 24 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa namun demikian Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan mengenai asal-usul tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 dan keterangan Saksi Safarudin dan Saksi Mohammad Rizqi Maulana dapat diketahui bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah yang dahulu milik Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa tersebut telah terbitlah Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik No. 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1982 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi atas nama Drs. H. Syamsi (Tergugat I) sebagaimana bukti surat bertanda P-8, bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-8, bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2 adalah merupakan akta otentik dan Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sempurna karena data fisik dan data yuridis yang dimuat atau ditulis dalam sertifikat tanah tersebut sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan harus diterima sebagai hal yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat bertanda P-8, bukti surat bertanda TT-1 dan bukti surat bertanda TT-2 tersebut tidak ada yang membuktikan sebaliknya mengenai data fisik dan data yuridis sertifikat tersebut, maka sertifikat tersebut merupakan bukti hak tanah yang sempurna, sehingga telah terbukti tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi adalah milik Drs. H. Syamsi (Tergugat I);

Menimbang bahwa selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat angka 3 disebutkan bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

*Hal. 25 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah jual-beli terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut telah dilaksanakan secara sah menurut hukum;

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

Menimbang bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual-beli;

Menimbang bahwa pengertian jual-beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang bahwa jual-beli berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sifatnya tunai, riil dan terang, yaitu:

- Tunai adalah dengan dibayarnya harga jual-beli yang telah disetujui oleh penjual dan pembeli, maka saat itu hak atas tanah tersebut telah berpindah kepada pihak lain (pembeli);
- Riil adalah jual-beli dilakukan secara nyata, yaitu ada penyerahan dari pemegang hak kepada pembeli;
- Terang adalah jual-beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-4 dan sebagaimana dalam jawaban Tergugat II dapat diketahui bahwa pada tahun 2010 Tergugat II telah membeli sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru atas nama Drs. H. Syamsi dari Tergugat I dan sejak itu tanah dan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru atas nama Drs. H. Syamsi tersebut dikuasai oleh Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Safarudin dan Saksi Mohammad Rizqi Maulana dapat diketahui bahwa setelah sebidang tanah milik Tergugat I dibeli oleh Tergugat II, maka sejak itu pula Tergugat II menguasai dan

Hal. 26 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali Tergugat II datang untuk melihat tanah tersebut dan selama dikuasai oleh Tergugat II tidak ada keberatan dari pihak lain;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta sebagaimana telah diuraikan di atas maka secara formal jual-beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II telah dilakukan namun tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi sejak jual-beli atas sebidang tanah tersebut terjadi sejak itu pula Tergugat II secara nyata telah menguasai tanah yang menjadi objek jual-beli tersebut secara terus menerus tanpa ada yang keberatan dari pihak lain, sedangkan proses jual-beli atas sebidang tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebabkan oleh karena Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat selama yang menjadi objek jual-beli dan Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru atas nama Drs. H. Syamsi tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II dan selama itu pula tidak ada keberatan dari pihak lain maka jual-beli tersebut adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat angka 1, posita gugatan Penggugat angka 2, posita gugatan Penggugat angka 3 dan posita gugatan Penggugat angka 4 dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-6, bukti surat bertanda P-7 dan bukti surat bertanda P-9 dapat diketahui bahwa pada tanggal 18 November 2019 antara Penggugat dengan Tergugat II telah menandatangani dan menyepakati jual-beli tanah seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II berdasarkan bukti surat bertanda P-8, bukti surat bertanda P-10 dan pemeriksaan setempat adalah tanah yang terletak di Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan selatan dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah, sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini, sebelah barat berbatasan dengan jalan raya ke Miawa dan sebelah timur berbatasan Guntung/ Rahmadi;

Menimbang bahwa jual-beli tanah objek sengketa antara Tergugat II dengan Penggugat tersebut diketahui dan disaksikan oleh Saksi Safarudin dan Saksi

*Hal. 27 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohammad Rizqi Maulana karena para saksi ikut menyaksikan proses penandatanganan perjanjian jual-beli tanah objek sengketa dan transaksinya;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap tanah objek sengketa milik Tergugat II yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut dapat diketahui bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat dan telah dibangun jembatan underpass serta jalan houting sebagaimana bukti surat bertanda P-11;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta secara formal jual-beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II telah dilakukan namun tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi sejak jual-beli tersebut terjadi Penggugat secara nyata telah menguasai tanah objek sengketa tersebut tanpa ada yang keberatan dari pihak lain, sedangkan proses jual-beli atas objek sengketa tersebut tidak dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebabkan oleh karena Tergugat I yaitu yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat selama tanah yang menjadi objek jual-beli Sertifikat Hak Milik No. 434 Desa Bitahan Baru atas nama Drs. H. Syamsi tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan selama itu pula tidak ada keberatan dari pihak lain maka jual-beli tersebut adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena jual-beli atas tanah objek sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II telah dinyatakan sah menurut hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum atau tuntutan dari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya dan petitum gugatan Penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan sah secara hukum kuitansi jual-beli tanah tanggal 18

Hal. 28 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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

November 2019, Berita Acara Pengukuran Lahan Nomor : 001/BRE-Leg.Site/BAPL/XI/2019 tanggal 18 November 2019, Surat Pernyataan Penyerahan/ Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 18 November 2019 dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanam Tumbuh dan Pemberian Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 18 November 2019 atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 434 dan Gambar Situasi Nomor: 323/1985 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi atas nama Drs. H. Syamsi yang diterbitkan pada tanggal 24 April 1993 adalah sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum meskipun jual beli dilakukan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, akan Majelis Hakim pertimbangkan secara sekaligus sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat di persidangan yaitu bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-11 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukti surat tersebut relevan dengan perkara *a quo* sehingga Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka terhadap seluruh bukti surat tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan Penggugat angka 2 dan petitum gugatan Penggugat angka 3 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan sebidang tanah dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 434 dan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 yang di terbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 atas nama Drs. H. Syamsi yang terletak di Jalan ke Miawa RT.002 RW.001 Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah, sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini, sebelah barat berbatasan dengan jalan raya ke Miawa dan sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi adalah sah dan berkekuatan hukum milik Penggugat, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa secara formal proses jual-beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II telah dilakukan pembayaran oleh

*Hal. 29 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Tergugat II secara tunai sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan setelah pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat II, selanjutnya Tergugat II juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan, Kecamatan Lokpaikat, Kabupaten Tapin dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 atas nama Drs. H. Syamsi (Tergugat I) kepada Penggugat;

Menimbang bahwa sejak jual-beli tanah objek sengketa tersebut terjadi yaitu pada tanggal 18 November 2019 maka sejak itu pula tanah objek sengketa dikuasai secara terus-menerus sampai dengan sekarang oleh Penggugat yang selanjutnya oleh Penggugat tanah objek sengketa tersebut dibangun jembatan underpass dan jalan houling untuk digunakan sebagai jalan angkut batubara dan selama itu pula tidak ada pihak yang keberatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim mengenai batas tanah objek sengketa ternyata telah sesuai sebagaimana dalam gugatan Penggugat yaitu sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah, sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa dan sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti jual-beli terhadap tanah objek sengketa adalah sah dan berharga menurut hukum maka sejak itu pula tanah objek sengketa yang terletak di Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah, sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa dan sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi menjadi sah milik Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum gugatan Penggugat angka 4 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak atas tanah (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 434 dan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 yang semula atas nama

*Hal. 30 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. H. Syamsi menjadi PT Bhumi Rantau Energi, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan, sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat dapat melakukan proses administrasi berupa peralihak hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah objek sengketa dengan batas-batas sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yaitu:

- Sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa;
- Sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan:

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan:

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah telah menyebutkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan 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 1985 No. 139);

Hal. 31 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 dalam perkara *a quo* merupakan suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT), sehingga Penggugat tidak termasuk sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;

Menimbang bahwa dengan demikian maka tanah objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II statusnya menjadi hak atas tanah lainnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum gugatan Penggugat angka 5 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 yang pada pokoknya memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 434 dan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat pada tanggal 24 April 1993 yang semula atas nama Drs. H. Syamsi menjadi PT Bhumi Rantau Energi, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya maka putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti tanah objek sengketa telah beralih haknya dari Tergugat II menjadi milik Penggugat dan terhadap Penggugat telah diberikan hak untuk mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin perihal pendaftaran peralihan hak tanah objek sengketa, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat diwajibkan untuk mencatat

Hal. 32 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak tanah objek sengketa tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum gugatan Penggugat angka 6 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 yang pada pokoknya menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, Majelis Hakim berpendapat dengan memperhatikan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat diharuskan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat angka 7 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 yang pada pokoknya menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah namun karena Penggugat bersedia membayar biaya perkara maka Majelis Hakim berpendapat pembebanan biaya perkara kepada Penggugat tidaklah bertentangan dengan hukum karena hal tersebut sesuai dengan tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan Penggugat angka 8 beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat angka 1 beralasan dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Hal. 33 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 atas nama Drs. H. Syamsi dengan luas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang terletak di Desa Bitahan Baru Kecamatan Lokpaikat Kabupaten Tapin Provinsi Kalimantan Selatan dengan batas-batas tanah yaitu:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Siti Salmah;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Utuh Syahri/ M. Aini;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya ke Miawa;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Guntung/ Rahmadi;adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang semula atas nama Drs. H. Syamsi dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dengan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 434 Desa Bitahan Baru dengan Gambar Situasi Nomor : 323/1985 seluas 8.979 (delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang semula atas nama Drs. H. Syamsi dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dengan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.726.500,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau, pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2024, oleh kami, Suci Vietrasari, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fachrun Nurrisya Aini, S.H. dan Dwi Army Okik Arissandi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Maret 2024,

Hal. 34 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Mulyadi sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Fachrun Nurrisya Aini, S.H.

Suci Vietrasari, S.H.

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

Panitera,

Mulyadi, S.H.

## Perincian biaya Perkara Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta:

1. Materi	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Proses	Rp 100.000,00
4. PNB	Rp 50.000,00
5. Panggilan	Rp 229.500,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp1.217.000,00
7. Pendaftaran	Rp 30.000,00
8. Leges	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp1.726.500,00

(satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Hal. 35 dari 35 hal. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Rta