



PUTUSAN

Nomor 21/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, berkedudukan di Jalan Komp. Harmoni Blok A-8, Jalan Suryapranoto No.2 RT.2/RW.8 Petojo Utara Jakarta Pusat Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10130 yang dalam hal ini diwakili oleh **Widada** dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama, telah memberikan kuasa kepada:

1. **Christian Samuel;**
2. **Julikson Ruli Oscar Sihombing;**
3. **Aditya Nugraha Idris;**

berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 071/DIR-AGM/SK/VI/2022 tanggal 10 Juni 2022 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 13 Juli 2022 dengan register nomor : 44/HK/VII/Pdt.G/2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **H. KHAIRANI**, Tempat Tanggal Lahir : Tambarangan, 29-10-1970, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Pedagang, Beralamat : Jalan A. Yani RT.004/RW.001 Desa Tambarangan Kecamatan Tambarangan Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **BUYADI - SAUWIRYOREJO**, Kewarganegaraan : Indonesia, terakhir berdomisili di Desa Pantai Cabe yang sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun diluar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Rantau pada tanggal 4 Juli 2022 dalam register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN PADA PENGADILAN NEGERI

RANTAU

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 I telah menandatangani dan menyepakati pelepasan Sebagian hak atas tanah yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang menjadi objek perkara diajukannya gugatan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Rantau adalah seidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 904 tanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukuran tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, Luas 8180 m2 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 : Kaumojo;
- Batas sebelah Selatan : Saridin;
- Batas sebelah Barat : Rahmad;
- 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: 834.65 m2 dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022, No.00118/2022, luas 8180 m2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang dikuasai oleh TERGUGAT I. Kemudian atas bidang tanah yang dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT I melakukan tinjau lapangan atas lokasi tanah;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



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

- Batas sebelah Utara : Sutanto;
- Batas sebelah Selatan : H. KHAIRANI;
- Batas sebelah Barat : Riduan;
- Batas sebelah Timur : Sutanto;

4. Bahwa, setelah dilakukan tinjau lapang, maka PENGGUGAT melakukan pengumpulan data serta dokumen pendukung untuk dilakukan pelepasan sebagian hak atas tanah oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan didapati bahwa alas hak yang menjadi dasar pelepasan sebagian hak atas tanah yang diajukan oleh TERGUGAT 1 masih merupakan nama TERGUGAT 2. Adapun berdasarkan keterangan yang diberikan oleh TERGUGAT 2, sehubungan alas hak yang masih merupakan atas nama TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- a. Pada tahun 2002 TERGUGAT 1 bertemu dengan TERGUGAT 2 untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Perladangan yang merupakan milik TERGUGAT 2 dengan ukuran luas 8180 m², terletak di Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 yang mana transaksi tersebut dilakukan di bawah tangan dengan bukti kuitansi tertanggal 09 September 2002;
- b. Setelah terjadi jual beli tersebut di atas, TERGUGAT 2 menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2002 No. 00118/2002, luas 8180 m² yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kecamatan Tapin, Kalimantan Selatan kepada TERGUGAT 1 dan tidak melakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT 1;

5. Bahwa, setelah dilakukan tinjau lapang dan pengumpulan data serta dokumen pendukung oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, selanjutnya terjadi kesepakatan harga atas tanah dimaksud sebesar Rp 20.866.150,- (Dua Puluh Juta Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Dua Ratus Lima Puluh 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;



6. Bahwa, terkait pelepasan sebagian hak atas tanah dan telah diterimanya uang pelepasan sebagian hak atas tanah dengan luas: 834.65 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 m² 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, Luas 8180 m² 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. 904 tertanggal 23 Januari 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 834,65 m² dari total luas SHM, atas nama PENGGUGAT pada Sertipikat Hak Milik No. 904

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 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 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 Haka tau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



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 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 Perikatan Jual Beli Tanah dari pelepasan sebagian hak oleh TERGUGAT 1 dari Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 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 meemriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum dan mewajibkan kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk menyelesaikan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 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 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m2 yang terletak di Jalan Desa

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO, dengan Surat Ukur tanggal 05/12/2022 No. 00118/2022, luas 8180 m² 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;

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

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan pelepasan hak sebagian dengan luas: 834.65 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, Luas 8180 m² 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.20.866.150,- (Dua Puluh Juta Delapan Ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Enam Puluh Enam Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 05 Maret 2022 adalah sah dan berharga menurut hukum;

3. Menyatakan sebagian tanah dengan luas: 834.65 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 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 kesediaannya untuk membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan sesuatu permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau 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 tanah hingga pengajuan hak atas tanah atas nama PENGGUGAT seluas bidang tanah objek yang dilepaskan sebagian hak antara TERGUGAT 1 dengan PENGGUGAT, terbukti melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);
5. Menghukum dan mewajibkan kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk tunduk terhadap proses atas balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 m2 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 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 m2 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

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, Luas 8180 M2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO (perkara A Qua TERGUGAT 2) menjadi atas nama H. KHAIRANI (perkara A Quo TERGUGAT 1) yang kemudian dilakukan pengurusan pelepasan sebagian hak atas tanah hingga pengajuan hak seluas bidang tanah yang telah dilepaskan sebagian hak TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;
7. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan seluruhnya;
8. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

SUBSIDIAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya dipersidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tertanggal 4 Juli 2022 untuk sidang tanggal 14 Juli 2022, relaas panggilan sidang tertanggal 15 Juli 2022 untuk sidang tanggal 15 Agustus 2022 dan relaas sidang tertanggal 16 Agustus 2022 untuk sidang tanggal 15 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 tidak datang menghadap, maka upaya mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/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

1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dijalankan dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatan tersebut, Penggugat menyatakan ada perubahan atau perbaikan terkait alamat domisili hukum yang dipilih, yaitu:

Sebelumnya:

Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus, berkedudukan di Jakarta Pusat Jalan Komp. Harmoni Blok A-8, Jl. Suryapranoto No.2, RT.2/RW.8, Petojo Utara, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10130;

Dirubah menjadi:

Berdomisili di Kantor cabang PT Antang Gunung Meratus, yang beralamat di Kantor PT Antang Gunung Meratus, Jl. 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 Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi kuitansi jual beli antara PT. Antang Gunung Meratus dengan Sdr. H. Khairani tertanggal 5 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi kuitansi jual beli antara Sdr. Buyadi – Sauwiryorejo dengan Sdr. H. Khairani tertanggal 9 September 2002, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Sdr. H. khairani sebagai Penjual dengan PT. Antang Gunung Meratus sebagai Pembeli pada tanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 dan sekarang No.371 atas nama Buyadi - Sauwiryorejo, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi peta pembebasan lahan yang dibeli oleh PT. Antang Gunung Meratus dari Sdr. Khairani, selanjutnya diberi tanda **P-5**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-5 masing-masing telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Sri Wiyadi** di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi akan memberikan keterangan sekitar jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Saksi juga mengetahui letak tanah lahan;
 - Bahwa benar Penggugat ada membeli tanah dari Tergugat I;
 - Bahwa tanah tersebut berada di RT.001 RW. 001 Kelurahan Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin;
 - Bahwa Saksi tidak ingat batas-batas tanah tersebut, tetapi Saksi mengetahui lokasi tanahnya;
 - Bahwa tanah yang terletak di RT.001 RW. 001 Kelurahan Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin tersebut pemilik awalnya adalah Tergugat II yang mana tanah tersebut dulunya merupakan tanah jatah transmigrasi;
 - Bahwa terhadap tanah tersebut sepengetahuan Saksi sudah ada sertipikatnya atas nama Tergugat II;
 - Bahwa luas tanah tersebut Saksi tidak mengetahui secara persisnya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa tanah tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I;
 - Bahwa proses pembelian tanah tersebut oleh Penggugat yaitu awalnya Penggugat melakukan lobi dari tahun 2017 akhir sampai dengan tahun 2018, selanjutnya masyarakat yang terkena pembebasan lahan di kumpulkan di Kantor Desa yang mana pada saat itu Saksi ikut mengumpulkan karena waktu itu Saksi bertugas sebagai Kepala Desa;
 - Bahwa yang terkena pembebasan lahan pada waktu itu ada 45 (empat puluh lima) orang;
 - Bahwa seingat Saksi tanah yang terkena pembebasan milik Tergugat I dihargai Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per-meternya sedangkan untuk pohon karetnya dihargai Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per-batangnya;
 - Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi berapa uang yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah milik Tergugat II sudah dibeli oleh Tergugat I karena Saksi melihat pada saat Tergugat I mengerjakan tanah atau menanam tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I itu orang Ness 17 Desa Belimbing dekat dengan Desa Pantai Cabe;
- Bahwa sekarang ini Tergugat II beserta keluarganya sudah tidak tinggal di Desa Pantai Cabe lagi dan Saksi tidak mengetahui pindahannya kemana;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II merupakan seluruh tanah yang ada tercantum dalam sertipikat, tidak ada tanah yang dikurangi karena semua dibeli oleh Tergugat I sesuai dengan ukuran yang ada di sertipikatnya;
- Bahwa sekarang ini tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II sebagian telah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis berapa luas tanah milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli sebagian tanah milik Tergugat I oleh Penggugat;
- Bahwa sertifikat tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II masih atas nama Tergugat II;
- Bahwa mekanisme pembayaran uang pembelian tanah oleh Penggugat tersebut yaitu Saksi ikut ke Bank bersama dengan perwakilan dari Penggugat untuk mengambil uang kemudian masyarakat dipanggil ke Kantor Desa untuk membagi-bagikan uang selanjutnya ada penandatanganan kuitansi dan setiap menerima uang di foto;
- Bahwa sebelum membeli tanah masyarakat Penggugat ada melakukan pengukuran yang kemudian di kalkulasikan;
- Bahwa yang membuat kuitansi adalah Bendaharawan Desa yang bernama Khailamus Solehah;
- Bahwa sertipikat tanah milik Tergugat I yang masih atas nama Tergugat II ada pada Penggugat;
- Bahwa sebagian tanah milik Tergugat I yang tidak dibebaskan oleh Penggugat, masih berupa kebun karet dan masih digarap oleh Tergugat I;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/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

- Bahwa tanah milik masyarakat yang dibebaskan oleh Penggugat selanjutnya dijadikan jalan hauling yang merupakan jalan untuk perusahaan;
 - Bahwa Penggugat melakukan pembebasan tanah milik Tergugat I pada tahun 2018 dan Tergugat I telah tandatangan di kuitansi pada saat pembayaran dilakukan;
 - Bahwa terhadap pembebasan tanah yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah milik Tergugat I tersebut ada perjanjian pengikatan jual belinya;
 - Bahwa terhadap pembebasan tanah milik Tergugat I oleh Penggugat tersebut sampai dengan sekarang tidak ada yang keberatan;
2. Saksi **Suroso** di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa benar Penggugat ada membeli tanah dengan Tergugat I;
 - Bahwa jabatan Saksi pada waktu itu adalah Kasi Kesra dan terhadap adanya pembebasan lahan oleh Penggugat tersebut Saksi sebagai tim lapangan;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dari sekitar 15 (lima belas) tahun yang lalu yaitu sekitar tahun 1991;
 - Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini terletak di RT.001 RW.001 Desa Pantai Cabe;
 - Bahwa dulunya tanah tersebut milik Tergugat II yang selanjutnya oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah milik Tergugat II dijual kepada Tergugat I karena Saksi pernah bertanya kepada Tergugat I ketika Saksi melihat Tergugat I menggarap di tanah tersebut;
 - Bahwa benar ada pembebasan tanah oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah keseluruhan yang dibebaskan oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi lupa kapan Penggugat melakukan pembebasan lahan tetapi seingat Saksi sekitar akhir tahun 2017 dan awal tahun 2018;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai pembebasan yang dilakukan oleh Pengugat tersebut kalau ada pohon karetinya maka dijual dengan harga Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) persatu batang karetinya;
- Bahwa tanah dalam perkara ini dulunya milik Tergugat II namun selanjutnya oleh Tergugat II dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per-meter akan tetapi Saksi tidak mengetahui total harga tanah secara keseluruhan yang dibayar Penggugat;
- Bahwa tanah milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II hanya sebagian saja yang kena pembebasan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis berapa luas tanah yang kena pembebasan;
- Bahwa yang ada sekitar 45 (empat puluh lima) orang yang kena pembebasan yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa proses sebelum dibebaskan oleh Penggugat yaitu ada rapat dengan tujuan untuk mengambil kesepakatan, setelah mendapatkan kesepakatan lalu dilakukan pengukuran yang dilakukan bersama dengan Petani atau pemilik tanah dan Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi ada 8 (delapan) orang yang terlibat dalam pengukuran tersebut;
- Bahwa pada waktu itu tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena pengukuran tersebut hanya melibatkan Petani yang punya lahan, Penggugat dan tim;
- Bahwa proses pembayaran yaitu dengan cara menandatangani kuitansi kemudian diserahkan uangnya;
- Bahwa Saksi lupa kapan Penggugat melakukan pembebasan tanah tetapi seingat Saksi diakhir tahun 2017 dan awal tahun 2018;
- Bahwa ketika jual beli tersebut terjadi Saksi ikut menyaksikan sebagai Saksi tetapi Saksi tidak ikut tandatangan;
- Bahwa Penggugat membayar secara cash kepada setiap pemilik tanah yang tanahnya terkena pembebasan oleh Penggugat;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/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

- Bahwa pada waktu itu yang mengambil uang ke Bank adalah Saksi yang mana untuk selanjutnya uang tersebut akan diserahkan ke setiap pemilik tanah yang tanahnya terkena pembebasan oleh Penggugat dalam bentuk cash;
- Bahwa tugas Saksi pada waktu itu adalah Saksi sebagai Kasi Kesra dan membantu di lapangan;
- Bahwa setiap pengambilan uang selalu ada fotonya;
- Bahwa jual beli sebagian tanah milik Tergugat I kepada Penggugat tersebut belum sempat diajukan ke Notaris;
- Bahwa keinginan masyarakat yang tanahnya kena pembebasan adalah agar sertipikat tanah yang ada di Penggugat dipecah, sehingga tanah yang tidak kena pembebasan dikembalikan ke masyarakat serta dibuatkan sertipikatnya;
- Bahwa dulunya Penggugat berjanji akan memecahkan sertipikatnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg) Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka dalam perkara *aquo* telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek gugatan oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 3 Oktober 2022 dengan hasil sebagai berikut:

1. Bahwa lokasi objek sengketa berada di Jalan Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Sutanto;
 - Sebelah Selatan : H. Khairani (Tergugat I);
 - Sebelah Barat : Riduan;
 - Sebelah Timur : Sutanto;
2. Bahwa di atas objek sengketa tersebut merupakan jalan angkut batu bara (jalan houling) PT. Antang Gunung Meratus (Penggugat);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang disampaikan dipersidangan pada tanggal 10 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 4 Juli 2022 untuk sidang tanggal 14 Juli 2022, relaas panggilan sidang tertanggal 15 Juli 2022 untuk sidang tanggal 15 Agustus 2022 dan relaas sidang tertanggal 16 Agustus 2022 untuk sidang tanggal 15 September 2022 yang mana relaas panggilan sidang tersebut ditujukan kepada Tergugat I dengan alamat di Jalan A. Yani RT.004 RW.001 Desa Tambarangan Kecamatan Tambarangan Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dan Jurusita Pengadilan Negeri Rantau yang melakukan pemanggilan bertemu dengan yang bersangkutan (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 4 Juli 2022 untuk sidang tanggal 14 Juli 2022 yang mana relaas panggilan tersebut ditujukan kepada Tergugat II dengan alamat di Desa Pantai Cabe Kabupaten Tapin dan Jurusita Pengadilan Negeri Rantau yang melakukan pemanggilan tidak bertemu dengan yang bersangkutan (Tergugat II), sehingga panggilan dilaksanakan melalui Kepala Desa Pantai Cabe dan selanjutnya dilakukan panggilan umum melalui pengumuman di Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Tapin sesuai dengan relaas panggilan sidang tertanggal 15 Juli 2022 untuk sidang tanggal 15 Agustus 2022 dan relaas sidang tertanggal 16 Agustus 2022 untuk sidang tanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan jangka waktu dan formalitas menurut hukum yang mana Penggugat telah datang menghadap dipersidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap dipersidangan ataupun tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan sebagai wakilnya, meskipun kepadanya telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg),

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan *a quo* dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*);

Menimbang, bahwa meskipun perkara *a quo* diputus tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*) bukan berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat harus beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, meneliti dan memperhatikan dengan seksama, detail dan cermat gugatan Penggugat, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara *a quo* adalah adanya perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5 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 301 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 3 ayat (1) Jo. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa terhadap 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso yang sebelum memberikan keterangannya telah disumpah terlebih dahulu sehingga keterangan Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso 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 untuk lebih efektif maka terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Saksi yang di hadirkan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sekaligus ketika Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan perkara *a quo*;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat perkara *a quo* maka pertama-tama yang perlu dibuktikan adalah apakah tanah yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Sutanto, sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I), sebelah barat berbatasan dengan Riduan dan sebelah timur berbatasan dengan Sutanto adalah tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa namun sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan mengenai asal-usul tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sri Wiyadi dapat diketahui bahwa tanah objek sengketa merupakan bagian tanah yang dahulu milik Tergugat II yang mana asal tanah tersebut dari tanah jatah transmigrasi;

Menimbang, bahwa terhadap kepemilikan Tergugat II atas sebidang tanah tersebut telah terbitlah Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) sebagaimana bukti surat bertanda P-4;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 4 huruf a dan huruf b disebutkan bahwa pada tahun 2002 Tergugat II telah menjual tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah jual beli terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I 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

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 yang mana 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-2 dapat diketahui bahwa pada tanggal 9 September 2002 Tergugat II telah menjual sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) kepada Tergugat I dan atas pembelian tanah tersebut Tergugat I telah membayar dengan menyerahkan uang tunai sejumlah Rp1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat II dan sejak itu pula Sertipikat Hak Milik terhadap sebidang tanah tersebut telah diserahkan dan dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sri Wiyadi dan Saksi Suroso dapat diketahui bahwa setelah sebidang tanah milik Tergugat II dibeli oleh Tergugat I, maka sejak itu pula Tergugat I menguasai dan menggarap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana telah diuraikan diatas maka secara formal jual-beli atas sebidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I telah dilakukan namun tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi sejak jual-beli atas sebidang tanah tersebut terjadi sejak itu pula

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Tergugat I secara nyata telah menguasai tanah yang menjadi obyek 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 II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat selama yang menjadi obyek jual-beli tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I 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 Pengugat angka 3 dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-1, bukti surat bertanda P-3 dan bukti surat bertanda P-5 dapat diketahui bahwa pada tahun 2018 terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Pengugat untuk melakukan jual-beli tanah seluas 834,65 m² (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) yang mana tanah tersebut merupakan bagian dari tanah seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 dengan harga Rp25.000,00 / m² (dua puluh lima rupiah per meter persegi) sehingga total kesepakatan sejumlah Rp20.866.150,00 (dua puluh juta delapan ratus enam puluh enam ribu seratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa sebagian tanah yang dibeli oleh Pengugat dari Tergugat I yaitu tanah yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Sutanto, sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I), sebelah barat berbatasan dengan Riduan dan sebelah timur berbatasan dengan Sutanto;

Menimbang, bahwa jual-beli sebagian tanah antara Tergugat I dengan Pengugat tersebut diketahui oleh Saksi Sri Wiyadi karena Saksi Sri Wiyadi yang ikut ke Bank bersama perwakilan dari Pengugat untuk mengambil uang, selanjutnya uang tersebut diberikan kepada Tergugat I di Kantor Desa dengan terlebih dahulu menandatangani kuitansi dan di foto;

Menimbang, bahwa jual beli sebagian tanah antara Tergugat I dengan Pengugat tersebut juga diketahui dan disaksikan oleh Saksi Suroso karena pada saat pembelian tersebut Saksi Suroso termasuk dalam tim yang melakukan pengukuran terhadap sebagian tanah Tergugat I yang akan dibeli oleh Pengugat dan Saksi Suroso juga merupakan Saksi dalam jual-beli tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap sebagian tanah milik Tergugat I yang telah dibeli Penggugat yang selanjutnya disebut tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat dan telah dibangun untuk digunakan sebagai jalan angkut batu bara (jalan hauling);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta secara formal jual-beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I 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 II yaitu yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dari fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat selama tanah yang menjadi objek jual-beli 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 I 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 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 pelepasan hak sebagian dengan luas: 834.65 m² dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No.00118/2022, Luas 8180 m² yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT 2 dibayar tunai atau kontan seharga Rp20.866.150,- (Dua Puluh Juta Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Seratus Lima Puluh Rupiah) berdasarkan kuitansi tertanggal 05 Maret 2022 adalah sah dan berharga menurut hukum, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut merupakan dalil pokok gugatan Penggugat yang berhasil dibuktikan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan sebelumnya, sehingga telah terbukti jual-beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan seluas 834,65 m2 (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Sutanto, sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I), sebelah barat berbatasan dengan Riduan, sebelah timur berbatasan dengan Sutanto adalah sah dan berharga menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti jual-beli terhadap tanah objek sengketa adalah sah dan berharga menurut hukum maka frasa "pelepasan sebagian hak" sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan Penggugat angka 2 ini menurut Majelis Hakim tidak tepat untuk diterapkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat **petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan sebagian tanah dengan luas 834.65 M2 dari sebidang tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milk No.904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No.00118/2022, Luas 8180 M2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan adalah sah menjadi milik PENGGUGAT, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

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 Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan seluas 834,65 m2 (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Sutanto, sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I), sebelah barat berbatasan dengan Riduan dan sebelah timur berbatasan dengan Sutanto menjadi sah milik Penggugat, sehingga **petitum gugatan Penggugat angka 3 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 yang tidak memenuhi janjinya atas kesediaannya untuk membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan sesuatu permohonan hak atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli ini, dalam membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau 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 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), akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak terpenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan atas perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak;

Menimbang, bahwa secara teoritis yang disebut keadaan wanprestasi diantaranya adalah:

- Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya berdasarkan bukti surat bertanda P-3 maka dapat diketahui bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2017 telah membuat kesepakatan jual-beli tanah objek sengketa yang mana terhadap kesepakatan tersebut dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 7 angka 2 perjanjian pengikatan jual beli telah disebutkan bahwa pihak pertama (Tergugat I) dan para ahli waris pihak pertama (Tergugat I) berkewajiban untuk melakukan kepengurusan balik nama ke nama pihak pertama (Tergugat I) sendiri hingga sampai pada pengurusan lain-lain yang dianggap penting oleh pihak kedua (Penggugat) atas objek pengikatan jual-beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena sampai dengan gugatan *a quo* diajukan Tergugat I tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukan yaitu melakukan proses jual-beli tanah objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 4 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 yang pada pokoknya 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 m² 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 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. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, luas 8180 m² 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 TERGUGAT 1 kepada PENGGUGAT atas nama Perseroan Terbatas Antang Gunung Meratus (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim terdahulu bahwa tanah objek sengketa merupakan bagian dari sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan atas nama Tergugat II;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah terbukti tanah objek sengketa telah beralih haknya menjadi milik Penggugat dan telah terbukti pula Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat maka terhadap Penggugat diberikan hak untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin perihal pendaftaran peralihan hak tanah objek sengketa dan terhadap hal tersebut diwajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk terhadap proses peralihan hak tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa **petitum gugatan Penggugat angka 5 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 yang pada pokoknya menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses pengurusan balik nama dan pelepasan sebagian hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 904 tertanggal 23 Januari 1978 dengan Surat Ukur Tanggal 05/12/2022, No. 00118/2022, Luas 8180 M2 yang terletak di Jalan Desa Pantai Cabe, Kecamatan Salam Babaris, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan dari semula atas nama BUYADI – SAUWIRYOREJO (perkara A Qua TERGUGAT 2) menjadi atas nama H. KHAIRANI (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, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pemecahan dan pemisahan bidang tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 48 dan Pasal 49;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dengan luas 834,65 m² (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dari Tergugat I yang mana tanah objek sengketa tersebut merupakan bagian tanah seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka dalam perkara *a quo* Penggugat dapat mengajukan proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 atas nama Tergugat II untuk sebidang tanah objek sengketa dengan luas 834,65 m² (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) menjadi atas nama Penggugat;

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 pemisahan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah objek sengketa dengan batas-batas sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat yaitu:

- Sebelah utara berbatasan dengan Sutanto;
- Sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I);
- Sebelah barat berbatasan dengan Riduan;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sutanto;

Menimbang, bahwa oleh karena proses administrasi berupa pemisahan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe, maka sertipikat induk yaitu Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe masih atas nama Tergugat II;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);
- 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* sebagai pihak Pembeli merupakan 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 I 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 dengan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat **petitum gugatan Penggugat angka 6 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7 yang pada pokoknya menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan seluruhnya, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan hanya mengikat kepada 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 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, dengan demikian meskipun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin bukan merupakan pihak dalam perkara ini dapat diwajibkan untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian **petitum gugatan Penggugat angka 7 tersebut beralasan hukum dan dikabulkan**, namun dengan perubahan redaksional sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 yang pada pokoknya membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) dan ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg) tersebut Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian **petitum gugatan Penggugat angka 8 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 9 yang pada pokoknya menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun *verzet*, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg) Jo. Pasal 54 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) Jo. Pasal 57 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil maka **petitum gugatan Penggugat angka 9 tidak beralasan hukum dan ditolak;**

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

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap sebagian petitum gugatan Penggugat dikabulkan dan menolak untuk selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 149 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 150 *Rechtsreglement voor de Buitengewesren* (R.Bg), Pasal 1338 KUHPerduta, Pasal 1547 KUHPerduta, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap dipersidangan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual-beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan seluas 834,65 m2 (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dengan batas-batas tanah yaitu:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Sutanto;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I);
 - Sebelah barat berbatasan dengan Riduan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Sutantoadalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan seluas 834,65

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



m² (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dengan batas-batas tanah yaitu:

- Sebelah utara berbatasan dengan Sutanto;
- Sebelah selatan berbatasan dengan H. Khairani (Tergugat I);
- Sebelah barat berbatasan dengan Riduan;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sutanto;

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 seluas 8.180 m² (delapan ribu seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Desa Pantai Cabe Kecamatan Salam Babaris Kabupaten Tapin Kalimantan Selatan dipisah menjadi 2 (dua) bagian yang mana tanah dengan luas 834,65 m² (delapan ratus tiga puluh empat koma enam puluh lima meter persegi) dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dengan hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;
7. Menyatakan putusan ini dapat digunakan untuk proses administrasi peralihan hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik yang dulunya No.904 Desa Tambarangan dengan Surat Ukur Gambar Situasi Nomor : 1938 / 1978 dan sekarang menjadi No.371 Desa Pantai Cabe dengan Surat Ukur Nomor : 00118 / 2002 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;
8. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan *a quo*;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau pada hari **Senin** tanggal **17 Oktober 2022** oleh Kami, Ari Listyawati, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dwi Army Okik Arissandi, S.H., M.H. dan Suci Vietrasari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta tanggal 4 Juli 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **20 Oktober 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mahsiati, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rantau, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat dengan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

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

Ari Listyawati, S.H., M.H.

Suci Vietrasari, S.H.

Panitera Pengganti

Mahsiati

Rincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. ATK	: Rp	100.000,00
3. Relas panggilan	: Rp	830.000,00
4. Redaksi	: Rp	10.000,00
5. Materi	: Rp	10.000,00
6. PNBP	: Rp	40.000,00
7. Pemeriksaan setempat	: Rp	<u>1.380.000,00</u>
		Rp 2.400.000,00

dengan huruf : (dua juta empat ratus ribu rupiah)