



PUTUSAN
Nomor 13/Pdt.G/2025/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 Sumber Kurnia Buana, berkedudukan di Grha Baramulti Lt 1, Jl Suryopranoto No 2, Komp Harmoni Plaza Blok A-8, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta-10130, yang diwakili oleh **FAREZA DESHANDI** selaku Direktur Utama yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Sumber Kurnia Buana, email: ghana_s@baramultigroup.co.id dalam hal ini memberikan kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri kepada Djati Akbar dan kawan-kawan yang beralamat di Jalan Aes Nasution Nomor 78, RT 019, RW 001, Kelurahan Marabahan Kota, Kecamatan Marabahan, Kabupaten Barito Kuala berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2025 dan surat tugas tanggal 7 April 2025 untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

Sakran bin Selamat, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Desa Paring Guling, Kabupaten Tapin, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 April 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau pada tanggal 10 April 2025 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tahun 1999 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah melakukan pengalihan jual beli hak atas tanah secara bawah tangan dengan bukti kuitansi, yang menjadi objek perkara diajukannya gugatan perkara *a quo* kepada Pengadilan Negeri Rantau adalah sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, Luas 32.449 m² yang terletak di Desa Paring Guling, Kecamatan Bungur, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan yang saat ini objek tanah tersebut telah dikuasai dan digunakan sebagai wilayah operasional oleh PENGGUGAT; Adapun batas-batas tanah tersebut sesuai yang tertera dalam SHM adalah:
 - Batas sebelah Utara : SHM 345, Masriah
 - Batas sebelah Selatan : Bahrul
 - Batas sebelah Barat : Negara
 - Batas sebelah Timur : Jalan
2. Bahwa, setelah terjadi jual beli hak atas tanah dimaksud dalam perkara *a quo*, selanjutnya PENGGUGAT dilakukan kegiatan operasional pertambangan batubara yang mana objek tanah tersebut sampai dengan diajukannya gugatan tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan keberatan;
3. Bahwa, setelah terjadi pelepasan jual beli hak atas tanah tersebut TERGUGAT menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, Luas 32.449 m² yang terletak di Desa Paring Guling, Kecamatan Bungur, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan kepada PENGGUGAT dan belum balik nama atas nama PENGGUGAT;
4. Bahwa, sebelum diajukannya gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT sudah

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



berupaya menghubungi dan mencari TERGUGAT, namun tidak ditemukan, dengan maksud TERGUGAT dapat membantu memberikan kelengkapan dokumen selain Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat 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 menjadi atas nama PENGGUGAT;

5. Bahwa, terakhir sebelum diajukannya gugatan perkara *a quo*, PENGGUGAT mendapat informasi bahwa saat ini TERGUGAT tidak diketahui keberadaannya sebagaimana alamat terakhir di wilayah Negara Republik Indonesia, sehingga atas keadaan tersebut PENGGUGAT tidak dapat melakukan proses balik nama dari semula atas nama TERGUGAT menjadi atas nama Perseroan Terbatas Sumber Kurnia Buana (perkara *a quo* PENGGUGAT),
6. Bahwa, akibat dari perbuatan TERGUGAT tersebut menyebabkan PENGGUGAT dirugikan karena tidak dapat melanjutkan proses balik nama dan/atau pelepasan hak atas tanah hingga permohonan pengajuan hak atas tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, Luas 32.449 m² yang terletak di Desa Paring Guling, Kecamatan Bungur, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, sehingga terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik dimaksud secara yuridis PENGGUGAT tidak dapat menguasai sepenuhnya maupun untuk melakukan perbuatan hukum yang dianggap penting;
7. Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang tidak membantu kepentingan PENGGUGAT dalam mengajukan proses balik nama pelepasan hak atas tanah, dengan membuat Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli atau Akta Penyerahan Hak yang bersifat apapun juga dan selanjutnya membuat Sertipikat dan membalik nama ke dari semula atas nama TERGUGAT menjadi atas nama PENGGUGAT, dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;
8. Bahwa, karenanya maksud gugatan perkara *a quo* untuk melindungi hak

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



PENGGUGAT atas objek tanah yang diperoleh dari TERGUGAT dengan Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, Luas 32.449 m² yang terletak di Desa Paring Guling, Kecamatan Bungur, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, yang diperoleh PENGGUGAT berdasarkan jual beli dengan TERGUGAT dengan bukti kuitansi tertanggal 08 April 1999 haruslah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

9. 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 atas Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, Luas 32.449 m² yang terletak di Desa Paring Guling, Kecamatan Bungur, Kabupaten Tapin, Kalimantan Selatan, dari semula atas nama TERGUGAT menjadi atas nama Perseroan Terbatas Sumber Kurnia Buana (perkara *a quo* PENGGUGAT) di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tapin;

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

SUBSIDIAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 April 2025, tanggal 17 April 2025, dan tanggal 25 April 2025 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya, oleh karena itu Majelis Hakim memutuskan untuk tetap melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan tidak hadir, maka Majelis Hakim tidak menempuh mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

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

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

1. Fotokopi kuitansi pembayaran jual beli tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi peta situasi bidang lahan PT Sumber Kurnia Buana, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor 005/LLA/SKB/IV/2025 tanggal 7 April 2025 dari Fareza Deshandi selaku Direktur Utama PT Sumber Kurnia Buana, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 telah diberikan stempel pos, telah dilegalisir dan dibubuhi meterai bernilai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan karena telah memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 301 ayat (1) RBg, Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 3 ayat (1) juncto Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai;

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

1. Saksi H. Maman Roheman di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



- Bahwa Saksi membenarkan ada peralihan tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa obyek tanahnya adalah tanah darat;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya peralihan tanah antara Penggugat dan Tergugat melalui Jual Beli yang dilakukan dengan pemanggilan ke Kantor PT. Sumber Kurnia Buana dan disaksikan perangkat desa;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah secara bertahap beberapa Sertipikat Hak Milik dengan tanggal transaksi yang berbeda-beda namun Saksi tidak menyaksikan secara langsung jual beli tersebut. Saksi hanya mendengar dalam jual beli tersebut ada bukti berupa kuitansi Jual Beli dan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik;
 - Bahwa jual beli dilakukan secara bertahap mulai tahun 90an dan setelah jual beli, bukti kepemilikannya dikuasai oleh PT. Sumber Kurnia Buana;
 - Bahwa permasalahannya adalah Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut tetapi tidak bisa karena keberadaan Tergugat tidak diketahui;
 - Bahwa setahu Saksi sudah ada upaya untuk mengetahui keberadaan Tergugat dengan cara menghubungi Kantor Desa dan sudah dicari juga tetapi tetap tidak diketahui keberadaannya;
 - Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada Ahli Waris atau seseorang yang pernah mengklaim tanah tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada sengketa/permasalahan terhadap tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui titik lokasi obyek tanah namun untuk batas-batasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi membenarkan Peta Bidang dan tidak ada permasalahan;
 - Bahwa Penggugat menggunakan tanah untuk kegiatan yang berbeda-beda;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek tanah ada yang berupa satu hamparan dan ada yang terpisah;
2. Saksi Syahrani di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



berikut:

- Bahwa Saksi tahu Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak pula memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi membenarkan ada peralihan tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa obyek tanahnya adalah tanah darat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya peralihan tanah antara Penggugat dan Tergugat melalui Jual Beli yang dilakukan dengan pemanggilan ke Kantor PT. Sumber Kurnia Buana dan disaksikan perangkat desa;
- Bahwa Penggugat membeli tanah secara bertahap beberapa Sertipikat Hak Milik dengan tanggal transaksi yang berbeda-beda namun Saksi tidak menyaksikan secara langsung jual beli tersebut. Saksi hanya mendengar dalam jual beli tersebut ada bukti berupa kuitansi Jual Beli dan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa jual beli dilakukan secara bertahap mulai tahun 90an dan setelah jual beli, bukti kepemilikannya dikuasai oleh PT. Sumber Kurnia Buana;
- Bahwa permasalahannya adalah Penggugat ingin balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut tetapi tidak bisa karena keberadaan Tergugat tidak diketahui;
- Bahwa setahu Saksi sudah ada upaya untuk mengetahui keberadaan Tergugat dengan cara menghubungi Kantor Desa dan sudah dicari juga tetapi tetap tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada Ahli Waris atau seseorang yang pernah mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada sengketa/permasalahan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui titik lokasi obyek tanah namun untuk batas-batasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi membenarkan Peta Bidang dan tidak ada permasalahan;
- Bahwa Penggugat menggunakan tanah untuk kegiatan yang berbeda-

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



beda;

- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek tanah ada yang berupa satu hamparan dan ada yang terpisah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim dalam perkara a quo telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa berupa Tanah Darat, yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 Mei 2025 di Desa Paring Guling, Kabupaten Tapin,. Selanjutnya Penggugat menunjukkan batas-batas objek sengketa yaitu:

- Batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM 345, Masriah
- Batas sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bahrul
- Batas sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara
- Batas sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jalan

hasil dari Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui *E-Court* pada tanggal 27 Mei 2025;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang harus dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dimana Tergugat menjual sebidang tanah dalam objek perkara a quo kepada Penggugat, namun Tergugat tidak menindaklanjuti atau membantu Penggugat melakukan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita untuk hadir di persidangan sesuai relaas panggilan tanggal 10 April 2025, tanggal 17 April 2025 dan tanggal 25 April 2025, namun Tergugat ataupun kuasa yang sah tetap tidak hadir maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sehingga beralasan menurut hukum untuk melanjutkan persidangan dan memutus perkara a quo tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah menunjuk pada objek tanah yang sama sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual?
2. Apakah benar perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa yang pertama apakah sah menurut hukum jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Menimbang, bahwa salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli dimana pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

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

Menimbang, bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 (kuitansi jual beli) disesuaikan dengan bukti surat P-4 (surat pernyataan) dan keterangan para Saksi telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah objek sengketa perkara a quo dari Tergugat dengan alas hak Sertipikat Hak Milik sebagaimana bukti surat P-2, yang mana dalam jual beli tersebut ada penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat sebagaimana bukti surat P-1 dan setelah itu Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik (bukti surat P-2) kepada Penggugat sehingga Sertipikat Hak Milik tersebut saat ini dikuasai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para Saksi Penggugat di persidangan disesuaikan dengan bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 serta hasil pemeriksaan setempat terungkap bahwa tanah *in cassu* tersebut saat ini secara *de facto* telah dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada pihak lain termasuk pula Tergugat yang protes atau keberatan atas klaim penguasaan tanah *in cassu* tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai adanya jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual atas sebidang tanah objek sengketa dalam perkara a quo;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah maka tanah *in cassu* tersebut telah beralih hak nya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut,

Menimbang, bahwa Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil sebagaimana dipertimbangkan di atas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dianggap telah mengakui seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan tidak membantah bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat sepanjang mengenai peristiwa hukum jual beli tanah sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah dianggap benar adanya sehingga kendatipun mengenai jual beli tanah tersebut belum dilaksanakan secara otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar perbuatan Tergugat tidak menindaklanjuti atau membantu Penggugat melakukan proses proses balik nama bisa merupakan sebagai perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa terkait dengan perbuatan melawan hukum dalam Hukum Perdata telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu dimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: "*Tiap perbuatan yang melawan*



hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menentukan perbuatan agar dapat dikualifisir “melawan hukum” menggunakan pendapat ahli Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” (2003) yaitu diperlukan 4 syarat sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan; atau
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa terhadap keempat kriteria tersebut merupakan syarat alternatif, bukan kumulatif, sehingga dengan dipenuhinya salah satu kriteria tersebut, maka syarat perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah hak dari Penggugat, **maka sudah menjadi hak subjektif dari Penggugat untuk memproses balik nama Sertipikat tanah *in cassu* tersebut menjadi atas nama Penggugat;**

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

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan jika tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka jual beli tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja tidak serta merta dapat mengikat pihak lain, karena tanah

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



tersebut masih terdaftar atas nama penjual baik di buku tanah maupun di Sertipikat tanah, sedangkan Sertipikat tanah merupakan surat bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga secara yuridis tanah tersebut masih terdaftar sebagai milik penjual, dengan demikian dalam perkara ini, penjual yaitu Tergugat secara yuridis belum menyerahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut kepada pembeli yaitu Penggugat karena Sertipikat tanah *in cassu* tersebut masih atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini, haruslah dilakukan dengan kehadiran baik Penjual dan Pembeli ke Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam perkara ini harus dilakukan dengan kehadiran Penggugat selaku Pembeli, Tergugat selaku Penjual yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik objek perkara a quo

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat siap melakukan hal itu akan tetapi Tergugat yang tidak membantu Penggugat untuk melakukan proses balik nama Sertipikat dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah objek perkara a quo menjadi nama Penggugat, oleh karenanya hak atas tanah tersebut secara yuridis belum terdaftar sebagai milik Penggugat maka hak subjektif dari Penggugat belum dipenuhi dan dilanggar oleh Tergugat, oleh karena itu perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1, untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum kesatu ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-2, yang menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena berdasarkan

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



pertimbangan tersebut di atas bahwa perbuatan Tergugat telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum ke-2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 dan ke-4, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dengan kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual terhadap sebidang tanah objek sengketa perkara a quo adalah sah dan selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat, sehingga dapat disimpulkan Penggugat adalah sah sebagai pihak yang berhak, oleh karena itu petitum ke-3 dan ke -4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan. Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat dapat melakukan proses administrasi balik nama sertipikat sebidang tanah dalam perkara aquo tersebut menjadi atas nama Penggugat kepada instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya" lebih lanjut dalam memori penjelasan atas rancangan undang-undang pokok agraria, "Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17)";

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, badan-badan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang Undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- 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), yang mana tidak termasuk sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan di atas, sehingga tanah hak milik yang dibeli oleh Penggugat dalam perkara *a quo* statusnya dapat dialihkan menjadi hak-hak lainnya, sesuai ketentuan Undang Undang Pokok Agraria,

Menimbang bahwa dengan demikian putusan ini dapat dipergunakan untuk proses administrasi balik nama dan/atau penurunan hak yang sebelumnya dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat sebagaimana petitum gugatan *a quo*, sehingga petitum ke-5 ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan seluruhnya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya putusan hanya mengikat pada pihak-pihak yang berperkara saja sehingga hanya pihak-pihak dalam perkara *a quo* saja yang diwajibkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*. Namun berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diuraikan pada pertimbangan sebelumnya, Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



dasar untuk melakukan perubahan data mengenai bidang tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian meskipun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin bukan merupakan pihak dalam perkara ini, namun tetap harus melaksanakan putusan ini apabila sudah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-8, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet. Majelis Hakim berpendapat jika permohonan tersebut hanya dapat dikabulkan dalam keadaan khusus saja sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil. Oleh karena Penggugat tidak dapat memberikan alasan yang kuat sebagaimana ketentuan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ini haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka sesuai Pasal 149 RBg Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan verstek;

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

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat tersebut telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan tetapi tidak hadir;
2. Menjatuhkan putusan dengan Verstek (tanpa hadirnya Tergugat);
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 32.449 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, yang terletak di Desa Paring Guling dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM 345, Masriah, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bahrul, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jalan adalah sah dan berharga menurut hukum;
6. Menyatakan sebidang tanah seluas 32.449 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal 09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, yang terletak di Desa Paring Guling dengan batas-batas: sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM 345, Masriah, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bahrul, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jalan adalah sah hak atas tanah Penggugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan untuk proses administrasi balik nama dan/atau penurunan hak dari Sertipikat Hak Milik No. 362 tertanggal

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Februari 1992 atas nama Sakran bin Selamat, dengan GS Nomor 1039/1992 tanggal 18 Januari 1992, luas 32.449 m2 menjadi Sertipikat Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat (PT Sumber Kurnia Buana) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin;

8. Menyatakan dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin untuk tunduk dan melaksanakan putusan ini;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.324.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh empat ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau pada hari Selasa, tanggal 27 Mei 2025 oleh kami, Achmad Iyud Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Suci Vietrasari, 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, oleh kami Hakim Ketua serta para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Mulyadi, S.H., sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin tanggal 2 Juni 2025;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.
Suci Vietrasari, S.H.

Ttd.
Achmad Iyud Nugraha, S.H., M.H.

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

Panitera,

Ttd.
Mulyadi, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2025/PN Rta



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp134.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
8. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
9. Leges	:	Rp10.000,00
Jumlah	:	<hr/> Rp1.324.000,00;

(satu juta tiga ratus dua puluh empat ribu rupiah)

Disclaimer