



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Penajam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

YUDI EKO SETYONO, beralamat di Jl. Delima Argo Mulyo RT.004 Desa Argo Mulyo dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMAD NOR, S.H. beralamat di Jalan Propinsi KM.06, RT.004, Kelurahan Nenang, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

P. ASIP, dahulu beralamat di RT.004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 29 April 2020 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : -
Sebelah Selatan : -
Sebelah Barat : M.20
Sebelah Timur : M.22



Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21/Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978

2. Bahwa sebidang Tanah seluas seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -
Sebelah Selatan : -
Sebelah Barat : M.20
Sebelah Timur : M.22

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 2016. dengan bukti Sertifikat Tanah telah dikuasai oleh Penggugat.

3. Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 karena telah sama-sama Dewasa dan tidak dalam tekanan dan paksaan.
4. Bahwa patut dan sewajarnya dari adanya transaksi jual beli antara penggugat atas Sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -
Sebelah Selatan : -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : M.20

Sebelah Timur : M.22

5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dari tergugat selanjutnya tergugat menyerahkan sebidang Tanah tersebut kepada Penggugat sehingga sejak itulah Penggugat menguasai sebidang Tanah tersebut sampai sekarang.

6. Bahwa Tergugat selain telah menyerahkan sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) sesuai poin 3 kepada Penggugat, Tergugat telah pula menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang Tanah tersebut yaitu berupa **SERTIFIKAT** dengan M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 kepada Penggugat.

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -

Sebelah Selatan : -

Sebelah Barat : M.20

Sebelah Timur : M.22

Kepada Penggugat secara Yuridis masih mempunyai kewajiban untuk melakukan akad Jual Beli di hadapan PPAT dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat sehingga bisa dilakukan Pencatatan Peralihan Hak atas Sebidang Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara.

8. Bahwa setelah adanya penyerahan atas jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat bermaksud untuk mencatatkan Peralihan Hak atas sebidang Tanah tersebut ke Kantor Badan Petanahan

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj

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)



Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara namun dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara Penggugat mendapatkan penjelasan bahwa Pencatatan Peralihan Hak atas sebidang Tanah baik dengan cara Jual Beli atau dengan cara lain para pihak (Pihak Pemilik dan Pihak Pembeli) harus ada hadir guna menandatangani segala sesuatu yang berkaitan dengan Peralihan Hak di maksud.

9. Bahwa dari penjelasan petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara tersebut Penggugat mencari Tergugat di kediamannya ternyata tergugat dari keterangan para tetangga dan tokoh masyarakat TERGUGAT/ Bapak P. ASIP sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak P. ASIP berdomisili dengan demikian Bapak P. ASIP (Tergugat) masih punya tanggungjawab dan sesuatu kewajiban yang harus di penuhi dalam hal jual beli tanah perbatasan tersebut sehingga penggugat adalah dirugikan karena tidak bisa balik nama hak atas sebidang tanah yang sudah tergugat jual kepada penggugat.

10. Bahwa dari Penggugat kemudian datang kembali lagi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara menyampaikan bahwa Tergugat Bapak P. ASIP sebagai pemilik awal atas sebidang tanah tersebut sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui lagi keberadaannya serta tempat tinggalnya selanjutnya atas permasalahan tersebut petugas Kantor Pertanahan Badan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara menjelaskan kepada Penggugat bahwa permohonan peralihan hak atas tanah terhadap suatu Sertifikat seperti ini bisa saja dilakukan/proses apabila ada **Penetapan atau Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa penggugat adalah Pemilik Syah atas Tanah Perbatasan tersebut.**

Bahwa berdasarkan dasar Penggugat yang telah di uraikan diatas maka Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Penajam Paser Utara melalui Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai



Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 pada dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : -
Sebelah Selatan : -
Sebelah Barat : M.22
Sebelah Timur : M.20

Adalah Syah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 2506 M² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir (Unit Semoi I), RT.004, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : -
Sebelah Selatan : -
Sebelah Barat : M.22
Sebelah Timur : M.20

Adalah Syah Milik Penggugat.

4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 Desa Mentawir (Unit Semoi I) dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Memberikan Putusan yang seadil-adilnya menurut putusan dan Kewajaran Hukum.

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 relaas panggilan sidang tanggal 12 Mei 2020, tanggal 30 April 2020 telah dipanggil dengan patut dan pada relaas panggilan sidang tanggal ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir, maka tidak dapat dilakukan mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan dipersidangan Penggugat menyatakan terdapat perubahan pada gugatannya, yakni mengenai alamat Tergugat, yang semula tertulis beralamat di RT.004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, menjadi sebelumnya beralamat di RT.004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 6409011909790004, atas nama YUDI EKO SETYONO, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 6409012410120012, atas nama Kepala Keluarga YUDI EKO SETYONO, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 21, atas nama pemegang hak P. ASIP, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pemeberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP 64.101.005.002-0072.0, tahun 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh YUDI EKO SETYONO, tertanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, Nomor: 0645/Ds.Arg-Mlyo/VIII/2019, tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, Nomor:0645/Ds.Arg-Mlyo/0645/2019, tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, Nomor:811/Ds.Arg-Mlyo/IX/2019, tanggal 28 September 2019, diberi tanda bukti P-9;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj

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)



Menimbang, bahwa seluruh bukti surat dari Penggugat telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi MUHAMMAD SHONHAJI:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sebagai sesama transmigran, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dahulu nama Desa tempat tanah yang menjadi objek sengketa adalah Desa Mentawir;
- Bahwa Tergugat dahulu adalah warga transmigran;
- Bahwa Tergugat datang pada tahun 1981-1982;
- Bahwa tanah yang diberi kepada warga transmigran oleh Pemerintah seluas 2 hektar dengan 3 sertifikat;
- Bahwa 3 sertifikat tersebut terbagi menjadi, untuk perumahan sekitar 2.500 M², lahan usaha 1 seluas sekitar 7.500 M² dan lahan 2 seluas 1 (satu) hektar;
- Bahwa selain mendapat tanah, warga transmigran juga mendapat jatah untuk hidup, seperti beras, lauk pauk, ikan asin dan minyak goreng;
- Bahwa selain dapat jatah untuk hidup, mereka juga dapat tanaman berupa bibit kopi dan lain-lain;
- Bahwa semua surat sudah dalam bentuk sertifikat;
- Bahwa dalam sertifikat tertulis nama Desa Mentawir, namun kemudian nama Desa tersebut berganti menjadi Semoi I, dan sekarang berubah lagi menjadi Desa Argo Mulyo;
- Bahwa Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi dimana sekarang keberadaannya;
- Bahwa Tergugat pergi meninggalkan Sepaku sekitar tahun 2016-an;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah jual beli seadanya, kesepakatan berdua, yang penting cukup untuk biaya pulang ke Jawa, dan saat itu sepengetahuan Saksi, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak di tulis dalam kuitansi jual beli;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan membenarkannya;

2. Saksi SULIYONO:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2016-an dengan harga sekitar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:

Sebelah timur : Mistur;

Sebelah selatan : Jalan Raya Propinsi;

Sebelah barat : Sulyono;

Sebelah utara : dahulu P. Asip sekarang Yudi Eko Setyono;

- Bahwa didalam tanah sekarang terdapat bangunan rumah yang ditinggal Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, P. Asip (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT.05 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Seberang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, objek sengketa menjadi terletak di RT. 004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek sengketa Adalah 2.506 m²
- Batas-Batas :
 - Sebelah Timur : Mistur;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Propinsi;
 - Sebelah Barat : Sulyono;
 - Sebelah Utara : Dahulu P. Asip, sekarang Yudi Eko Setyono;
- Diatas objek sengketa berdiri bangunan rumah yang ditnggal Penggugat sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara *aquo*;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara *aquo* yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan memohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan dan ketidakhadirannya tersebut bukanlah disebabkan oleh halangan yang sah menurut hukum, maka gugatan tersebut haruslah diputus tanpa hadirnya Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai ketidakhadiran Tergugat, ternyata telah dapat dibuktikan berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 4 Mei 2020, tanggal 13 Mei 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di wilayah Rt.04, Desa Argomulyo, kecamatan Sepaku, kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, Nomor:811/Ds.Arg-Mlyo/IX/2019, tanggal 28 September 2019, diberi tanda bukti P-9 yang menyatakan bahwa P. ASIP (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah Rt. 04, Desa Argomulyo, kecamatan Sepaku, kabupaten Penajam Paser Utara. Megenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa P. ASIP(Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT.04 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 2016-an atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 21, atas nama pemegang hak P. ASIP (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-3) dinyatakan sah secara hukum karena Penggugat hendak melakukan proses baliknama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 21, atas nama pemegang hak P. ASIP (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-3) tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan alat bukti Saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu MUHAMMAD SHONHAJI, dan SULIYONO;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa, dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Seberang, Kotamadya Balikpapan dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, objek sengketa menjadi terletak di RT. 004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 2.506 m² (dua ribu limaratus enam meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur	:	Mistur;
Sebelah Selatan	:	Jalan Raya Propinsi;
Sebelah Barat	:	Suliyono;
Sebelah Utara	:	Dahulu P.ASIP sekarang Yudi Eko Setyono;
- Bahwa saat ini di atas objek sengketa berdiri 1 (satu) buah bangunan, yang merupakan rumah tempat tinggal Yudi Eko Setyono(Penggugat) sampai sekarang;
- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik P. Asip (Tergugat) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1978 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.21, tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama pemegang hak P. ASIP (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh P. ASIP (Tergugat) kepada YUDI EKO SETYONO (Penggugat) pada sekitar tahun 2016, dan setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh P. ASIP (Tergugat), kemudian P. ASIP (Tergugat) pergi dari Desa Mentawir yang sekarang menjadi Desa Argomulyo dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama menempati obyek sengketa sejak sekitar tahun 2016, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;
- Bahwa selama menempati obyek sengketa, YUDI EKO SETYONO (Penggugat) telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat sekitar tahun 1999 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.21, atas nama pemegang hak P.ASIP (Tergugat), tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1978, dengan demikian Tergugat dalam mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat telah lebih dari 10 (sepuluh) tahun sehingga tidak bertentangan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, meskipun dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat berupa kuitansi, namun oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat yang dasarnya mengandung asas terang, tunai dan konkrit. Terang maksudnya adalah jelas barang atau obyek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk obyek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjual belikan, yang menurut keterangan Saksi MUHAMMAD SHONHAJI dan Saksi SULIYONO sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga walaupun tidak ada kuitansi atau perjanjian tertulis lainnya, maka menurut Majelis Hakim telah terjadi jual beli yang sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Seberang, Kotamadya Balikpapan dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, objek sengketa menjadi terletak di RT. 004 Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara,

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Timur, seluas 2.506 m² (dua ribu lima ratus enam meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Mistur;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Propinsi;
Sebelah Barat : Sulyono;
Sebelah Utara : Dahulu P.Asip sekarang Yudi Eko Setyono;

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.21 tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama pemegang hak P.ASIP, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa adalah tanah transmigrasi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan peralihan hak atas tanah transmigrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang transmigrasi. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi mengatur tentang pelarangan pengalihan tanah transmigrasi sebelum batas waktu yang ditentukan yakni 10 (sepuluh) tahun, karena sebelum waktu tersebut berakhir, maka status kepemilikan tanah tersebut masih berstatus tanah negara, sehingga tidak dapat dialihkan dan atau diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa sertifikat hak milik atas tanah transmigrasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.21, atas nama pemegang hak P.ASIP (Tergugat), juga telah diberi tanda/ cap yang berisi:

Dalam waktu 10 (sepuluh) tahun sejak pendaftaran, maka tanpa izin khusus dari walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, tanah Hak Milik yang diberikan dalam rangka transmigrasi dilarang untuk:

- Dialihkan, dijual, dihibahkan, tukar menukar atau perbuatan hukum lainnya yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan Hak Milik;
- Mengadakan pemecahan-pemecahan Hak Milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan kepada Penggugat pada sekitar tahun 2016 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.21, atas nama pemegang hak P.ASIP (Tergugat), tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1978, dengan demikian Tergugat dalam mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat tidak bertentangan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 tahun 1978 tentang

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat berdasarkan keterangan Para Saksi yang diajukan dipersidangan juga telah memiliki Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan Nomor M.21, tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama P.ASIP(Tergugat), (vide bukti P-3) dan menguasai tanah tersebut, maka berdasarkan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, maka Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka petitum kedua penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas obyek sengketa dinyatakan sah secara hukum, maka obyek sengketa menjadi hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum ketiga Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat yang memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat, oleh karena hal tersebut merupakan kepentingan dari Penggugat, maka Penggugat sendirilah yang harus mengirimkan Salinan Resmi Putusan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga Petitum tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 Rbg, oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir serta gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum serta tidak melawan hak, oleh karenanya cukup beralasan pula untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, oleh karena semua petitum dari Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (4) Rbg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 149 Rbg, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *Verstek*;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.506 m² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, tanah tersebut menjadi terletak di RT. 004, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 25 Oktober 1978, dengan batas-batas:

Sebelah Timur	:	Mistur;
Sebelah Selatan	:	Jalan Raya Propinsi;
Sebelah Barat	:	Suliyono;
Sebelah Utara	:	Dahulu P. Asip sekarang Yudi Eko Setyono;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 2.506 m² (dua ribu lima ratus enam meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, tanah tersebut menjadi terletak di RT. 004, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 yang

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan,
tertanggal 25 Oktober 1978, dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Mistur ;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Propinsi;
Sebelah Barat : Sulyono;
Sebelah Utara : Dahulu P.Asip sekarang Yudi Eko Setyono;

5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.21 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.826.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Rabu tanggal 1 Juli 2020, oleh ANTENG SUPRIYO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H.,M.Hum. dan RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 12 September 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh ARIA WIDIA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H.,M.Hum. ANTENG SUPRIYO, S.H., M.H.

2. RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

ARIA WIDIA, S.H.

Perincian Biaya:

1	Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
2	Biaya Proses.....	: Rp50.000,00;
3	Biaya Panggilan.....	: Rp700.000,00;
4	PNBP Panggilan.....	: Rp20.000,00;
5	Pemeriksaan Setempat.....	: Rp3.000.000,00;
6	PNBP Pemeriksaan Setempat....	: Rp10.000,00;
7	Materai.....	: Rp6.000,00;
8	Redaksi.....	: <u>Rp5.000,00</u> +
Jumlah.....		: Rp3.826.000,00
(Tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)		