



P U T U S A N
Nomor 40/Pdt.G/2022/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:

H. Sunoko Djoko Saputro, berkedudukan di JALAN PULAU LAUT PATOK DELAPAN RT.002, Semoi 1 Dan 2, Sepaku, Kab. Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriadi, SH beralamat di Jalan propinsi KM.3,5 Kel. Nenang Kec. Penajam Kab. Penajam Paser Utara Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Asmari, bertempat tinggal di JALAN PULAU LAUT RT.002 DESA SEMOI 2, Semoi 1 Dan 2, Sepaku, Kab. Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 7 April 2022 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas Sebidang Tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT
Sebelah Barat : HUDA
Sebelah Timur : SUKIMAN

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Sebidang Tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT
Sebelah Barat : HUDA
Sebelah Timur : SUKIMAN

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 1993. 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 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir 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 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT
Sebelah Barat : HUDA
Sebelah Timur : SUKIMAN
5. Bahwa setelah Penggugat membeli Sebidang Tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir 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 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) sesuai poin 3 kepada Penggugat, Tergugat telah pula menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang Tanah tersebut yaitu berupa **SERTIFIKAT** dengan Nomor Hak Milik M.569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 kepada Penggugat.

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual Sebidang Tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SUNOKO

Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT

Sebelah Barat : HUDA

Sebelah Timur : SUKIMAN

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 Pertanahan 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 ASMARI sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak ASMARI berdomisili dengan demikian Bapak ASMARI (Tergugat) masih punya tanggung jawab 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 ASMARI sebagai pemilik awal atas sebidang tanah tersebut sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui lagi keberadannya 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 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT
Sebelah Barat : HUDA
Sebelah Timur : SUKIMAN

Adalah Syah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa Sebidang Tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan



Seberang), Desa Semoi Dua, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 569/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JALAN PULAU LAUT
Sebelah Barat : HUDA
Sebelah Timur : SUKIMAN

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 Nomor Hak Milik M.569/Desa Mentawir 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 di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 11 April 2022 tanggal dan tanggal 20 April 2022 telah dipanggil dengan patut, 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 tetap pada gugatannya;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6471050812540004, atas nama An H Sunoko Djoko Saputro, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga 6471031911150030, atas nama Kepala Keluarga H Sunoko Djoko Saputro, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2022, diberi tanda bukti **P-3**;



4. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tanggal 9 Februari 2022 an H Sunoko Djoko S, diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 1216/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Nomor 1215/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 1217/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti **P-7**;
8. Fotokopi Surat Pernyataan an H Sunoko Djoko Saputro tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 1219/Pem-Sm.Dua/XII/2021 AN Asmari tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti **P-9**;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No M.569 An Asmari tertanggal 24 Nopember 2008 dengan luas 2574 M², diberi tanda bukti **P-10**;

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 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SUYOTO:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sebagai sesama transmigran, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat merupakan masyarakat transmigran gelombang ke-3 pada tahun 1982 sedangkan Tergugat merupakan masyarakat transmigran gelombang pertama pada tahun 1978;
- Bahwa masyarakat transmigran gelombang pertama sampai kedua kedatangan ke sepaku di akomodasi oleh pemerintah pada saat itu, sedangkan masyarakat transmigran gelombang ketiga datang secara mandiri, maksudnya ialah datang menggunakan biaya sendiri;
- Bahwa Saksi masuk ke dalam program transmigrasi pemerintah gelombang pertama pada tahun 1978, dan Penggugat sendiri merupakan gelombang ketiga transmigran ke Sepaku pada saat itu dan datang bersama dengan keluarganya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat itu yang ikut ke dalam program transmigran ada kurang lebih 500 (lima ratus) Kepala Keluarga dimana setiap Kepala Keluarga mendapatkan kurang lebih 2 (dua) hektar lahan yang diberi 3 (tiga) sertifikat dengan rincian kurang lebih satu per empat hektar (2.500 M^2) untuk rumah, kurang lebih dua pertiga (7.500 M^2) untuk ladang dan kurang lebih 1 (satu) hektar untuk perkebunan, peralatan dan kebutuhan pertanian seperti tanaman berupa bibit kopi dan lain-lain, peralatan dapur serta bahan pokok makanan untuk jatah hidup seperti beras, lauk pauk, ikan asin dan minyak goreng;
 - Bahwa semua masyarakat yang mengikuti program transmigran mendapatkan sertifikat kepemilikan pada tahun 1980 -1982 termasuk Tergugat dimana sertifikat hak milik atas tanah tersebut dibagikan langsung oleh Kepala Desa pada saat itu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi dari tahun 1978 sampai dengan sekarang banyak masyarakat program transmigran yang kembali ke daerah asalnya seperti kembali ke Jawa dikarenakan kesulitan untuk bertahan hidup dimana ada yang cuma bertahan 2 (dua) tahun, bahkan ada yang hanya 5 (lima) bulan saja bertahan di daerah sepaku;
 - Bahwa adapun cara masyarakat transmigran yang ingin pulang ke daerah asalnya yakni dengan cara menjual tanah berserta sertifikat kepemilikannya dengan harga seadanya saja, maksud dari seadanya saja yakni dijual dengan harga seharga ongkos pulang ke kampung halaman mereka saja yakni kisaran pada saat itu Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) – Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu Saksi Penggugat pada saat datang juga sempat berkebun di daerah Sepaku dan berdomisili di daerah Sepaku, namun saat ini informasi yang Saksi dapatkan bahwa Penggugat ada di Balikpapan ikut bersama dengan anaknya tetapi masih berstatus domisili di Sepaku;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi dimana sekarang keberadaannya;
 - Bahwa Saksi mendapat informasi dari warga sekitar bahwa Tergugat pulang ke Jawa dan Tergugat menjual tanah berserta sertifikatnya kepada Penggugat secara tunai namun berapa harganya Saksi tidak tahu;
 - 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 kwitansi jual-beli;
 - Bahwa terhadap tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat kepada Penggugat setahu Saksi tidak pernah ada sengketa ataupun permasalahan dengan siapapun sejauh ini;



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

2. Saksi MOCH BASRI:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi bersama dengan keluarga merupakan satu diantara masyarakat transmigran gelombang pertama yang datang ke Sepaku tepatnya pada tahun 1978;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat juga merupakan masyarakat transmigran yang datang ke Sepaku dan datang pada tahun 1982 dimana yang datang pada saat itu merupakan masyarakat transmigran gelombang ketiga yang datang dengan biaya sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan kenapa Penggugat yang datang bersama dengan gelombang ketiga namun setahu Saksi kondisi keuangan Penggugat sama saja dengan transmigran lainnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 1994 atau 1995 dengan harga sekitar Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut dan menurut Saksi harga jual tersebut lebih tinggi pada umumnya karena sudah ditanami kebun merica atau lada oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat langsung jual-beli tersebut karena pada saat itu Saksi dipanggil oleh Tergugat sendiri untuk menjadi Saksi jual-beli;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat juga mendapat tanah seluas 2 (dua) hektar dengan rincian 3 (tiga) sertifikat hak milik atas tanah dengan rincian kurang lebih satu per empat hektar (2.500 M^2) untuk rumah, kurang lebih dua pertiga (7.500 M^2) untuk ladang dan kurang lebih 1 (satu) hektar untuk perkebunan, namun untuk nama sertifikatnya berbeda-beda, ada yang bernama AMARI, ASMARI dan AMIRI namun Saksi bisa pastikan bahwa ketiga nama tersebut merupakan orang yang sama pada saat itu karena Saksi melihat sendiri transaksi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sampai saat ini Saksi tidak tahu dimana Tergugat berada karena setelah Tergugat menjual Tanah miliknya ke Penggugat, Tergugat langsung pulang ke kampung halamannya karena usahanya yang bercocok tanam kebun merica atau lada gagal dan tidak betah tinggal di daerah Sepaku;
- Bahwa terhadap tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat kepada Penggugat setahu Saksi tidak pernah ada sengketa ataupun permasalahan dengan siapapun sejauh ini;



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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir, 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 002 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek sengketa Adalah 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi)
- Batas-Batas :
 - Sebelah Utara : Dahulu AMARI sekarang SUNOKO;
 - Sebelah Selatan : Dahulu JALAN PULAU LAUT sekarang JALAN PULAU LAUT;
 - Sebelah Barat : Dahulu HUDA sekarang HUDA;
 - Sebelah Timur : Dahulu SUKIMAN sekarang SUKIMAN;

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

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan 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 11 April 2022 dan 20 April 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di wilayah RT 002, Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotokopi Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi Dua Nomor 1219/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 2 Desember 2021, diberi tanda bukti P-9 yang menyatakan bahwa ASMARI (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di wilayah RT 002, Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan Para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa ASMARI (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di wilayah RT 002, Desa Semoi Dua, 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 kurang lebih pada tahun 1993 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Tanah dengan Nomor M 569, Desa Mentawir atas nama pemegang hak ASMARI (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-10) 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 569, Desa Semoi Dua, atas nama pemegang hak ASMARI (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-10) tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan alat bukti Saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu SUYOTO, dan MOCH BASRI;

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, 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. 002 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu AMARI sekarang SUNOKO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Dahulu JALAN PULAU LAUT sekarang JALAN PULAU LAUT;

Sebelah Barat : Dahulu HUDA sekarang HUDA;

Sebelah Timur : Dahulu SUKIMAN sekarang SUKIMAN;

- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik ASMARI (Tergugat) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1978 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M 569, Desa Semoi Dua, tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama pemegang ASMARI (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada sekitar tahun 1993, dan setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat, kemudian Tergugat pergi dari Desa Mentawir dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama Penggugat menguasai obyek sengketa sejak sekitar tahun 1993, 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, Penggugat telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa;

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 kwitansi, 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 diperjualbelikan, yang menurut keterangan Saksi SUYOTO dan Saksi MOCH BASRI dapat di simpulkan jual beli tersebut sejumlah Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga walaupun tidak ada kwitansi atau perjanjian tertulis lainnya, maka Majelis Hakim telah memperoleh persangkaan mengenai adanya peristiwa jual beli yang sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir, 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 002 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu AMARI sekarang SUNOKO;
- Sebelah Selatan : Dahulu JALAN PULAU LAUT sekarang JALAN PULAU LAUT;
- Sebelah Barat : Dahulu HUDA sekarang HUDA;
- Sebelah Timur : Dahulu SUKIMAN sekarang SUKIMAN;
- Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M 569 tertanggal 25

Oktober 1978 atas nama pemegang ASMARI, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (vide bukti P-10);

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 569, atas nama pemegang ASMARI (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:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat sekitar tahun 1993 dan berdasarkan bukti surat P-10 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M 569, atas nama pemegang ASMARI (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 No. 12 tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 569, tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama ASMARI (Tergugat), (vide bukti P-10) 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 569 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;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir , 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 002 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M 569 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 25 Oktober 1978, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Dahulu AMARI sekarang SUNOKO;
Sebelah Selatan : Dahulu JALAN PULAU LAUT sekarang JALAN PULAU LAUT;
Sebelah Barat : Dahulu HUDA sekarang HUDA;
Sebelah Timur : Dahulu SUKIMAN sekarang SUKIMAN;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 2.574 M² (dua ribu lima ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir , 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 002 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M 569 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 25 Oktober 1978, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Dahulu AMARI sekarang SUNOKO;
Sebelah Selatan : Dahulu JALAN PULAU LAUT sekarang JALAN PULAU LAUT;
Sebelah Barat : Dahulu HUDA sekarang HUDA;
Sebelah Timur : Dahulu SUKIMAN sekarang SUKIMAN;



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 569 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.830.000,00 (tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Senin, tanggal 20 Juni 2022, oleh kami, MGS AKHMAD RAFIQ GHAZALI, S.H., sebagai Hakim Ketua, RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H. dan MARIFATUL MAGFIRAH, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Penajam Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Pnj tanggal 7 April 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 27 Juni 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, di dampingi oleh YUSUF AHMAD MAULANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H.

MGS AKHMAD RAFIQ GHAZALI, S.H.

MARIFATUL MAGFIRAH, S.H.

Panitera Pengganti,

YUSUF AHMAD MAULANA, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	: Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	: Rp700.000,00;
4. PNBPN Panggilan.....	: Rp20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	: Rp3.000.000,00;
6. PNBPN Pemeriksaan Setempat....	: Rp10.000,00;
7. Materai.....	: Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	: <u>Rp10.000,00; +</u>
Jumlah.....	: Rp3.830.000,00

(tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)