



PUTUSAN

Nomor 32/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:

Sarno, beralamat di Jalan Gmelina, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Nor, S.H. dan Ideham Alaik, 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:

Rokiman, dahulu beralamat di Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaanya, 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 18 Mei 2020 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, yang berbatasan sebagai berikut:
Sebelah Utara : Adi Ramang
Sebelah Selatan : Puryadi
Sebelah Barat : Suyono

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Pnj



Sebelah Timur : Waris

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir pada Tahun 1998.

2. Bahwa sebidang Tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir Pada Tahun 1998 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Adi Ramang

Sebelah Selatan : Puryadi

Sebelah Barat : Suyono

Sebelah Timur : Waris

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 2009. 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 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku 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 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir Pada Tahun 1998 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Adi Ramang

Sebelah Selatan : Puryadi

Sebelah Barat : Suyono

Sebelah Timur : Waris

5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi



Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku 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 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) sesuai poin 3 kepada Penggugat, Tergugat telah pula menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang Tanah tersebut yaitu berupa **SERTIFIKAT** dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir pada Tahun 1998 kepada Penggugat.
7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.006, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir Pada Tahun 1998 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Adi Ramang
Sebelah Selatan : Puryadi
Sebelah Barat : Suyono
Sebelah Timur : Waris

Kepada Penggugat secara Yuridis masih mempunyai kewajiban untuk melakukan akad Jual Beli di hadapan PPAT dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat sehingga bisa di lakukan 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 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 ROKIMAN sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak BUNAWI berdomisili dengan demikian Bapak ROKIMAN (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 ROKIMAN 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 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.06, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir Pada Tahun 1998 pada dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Adi Ramang

Sebelah Selatan : Puryadi



Sebelah Barat : Suyono

Sebelah Timur : Waris

Adalah Syah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Paser), Kecamatan Sepaku, Desa Sepaku HTI, RT.06, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562/Desa Sepaku, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Paser Pada Tahun 1998 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Adi Ramang

Sebelah Selatan : Puryadi

Sebelah Barat : Suyono

Sebelah Timur : Waris

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 3562/ Desa Sepaku 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 ditentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 19 Mei 2020 dan tanggal 29 Mei 2020 telah dipanggil dengan sah dan 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;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Pnj



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 Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, menjadi sebelumnya beralamat di Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, 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 dengan NIK: 6409040606630006, atas nama SARNO, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 6409042905070101, atas nama Kepala Keluarga SARNO, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 3562, atas nama pemegang hak ROKIMAN, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2019, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan NOP: 64.09.101.013.011-0126.0, tahun 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh SARNO, tertanggal 26 September 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Jinawi, Nomor: 593.2/82/Pem-KJ, tanggal 11 September 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Jinawi, Nomor: 593.2/99/Pem-KJ, tanggal 26 September 2019, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Jinawi, Nomor: 470/94/Pem-KJ, tanggal 16 September 2019, diberi tanda bukti P-9;

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 5 (lima) orang Saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Muhammad Shonhaji**:

- Bahwa Desa Karang Jinawi adalah transmigran lokal, pecahan dari transmigrasi umum;
- Bahwa Desa Karang Jinawi pecahan dari Sepaku, Semoi I, Argomulyo dan ada juga yang di HTI, namanya trans HTI;
- Bahwa HTI itu adalah tanah bekas PT IHM;
- Bahwa transmigran umum KK-nya sebanyak 500 KK, sedangkan trans HTI ada 300 KK;
- Bahwa sertifikat terbit tahun 1998;
- Bahwa trans HTI sama dapat jatah tanah seperti transmigran umum;
- Bahwa bedanya trans HTI dan trans umum, lahanya dipisah antara lahan $\frac{1}{4}$ hektar dan $\frac{3}{4}$ hektar, dan yang 1 hektar dipisah;
- Bahwa Tergugat sudah pergi meninggalkan Desa Karang Jinawi;

Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan membenarkannya;

2. Saksi **Ruswiyanto**:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena sesama warga trans HTI, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2009 dengan harga sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kuitansi dalam pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan tahun 1998;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	Kabul Budiono;
Sebelah Selatan	:	Puryadi;
Sebelah Barat	:	dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur	:	Warisman;
- Bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk perkebunan;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;



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

3. Saksi **Sulistiono**:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2009 dengan harga sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kuitansi dalam pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan tahun 1998;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;
- Bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk perkebunan;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

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

4. Saksi **Tuminiati**:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2009 dengan harga sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kuitansi dalam pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan tahun 1998;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;
- Bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk perkebunan;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;



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

5. Saksi **M. Slamet:**

- Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2009 dengan harga sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada kuitansi dalam pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan tahun 1998;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;
- Bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk perkebunan;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

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 Sepaku HTI, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Paser, 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.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek sengketa Adalah 10.000 m²
- Batas-Batas :
Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;
- Objek sengketa berupa kebun sawit;

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 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 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 19 Mei 2020 dan tanggal 29 Mei 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di wilayah Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karang Jinawi, Nomor: 470/94/Pem-KJ, tanggal 16 September 2019, diberi tanda bukti P-9 yang menyatakan bahwa Tergugat benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan Para Saksi di persidangan menyatakan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, 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 2009 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 3562, atas nama pemegang hak Tergugat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir (*vide* bukti P-3), dinyatakan sah secara hukum karena Penggugat hendak melakukan proses balik nama 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 3562, atas nama pemegang hak Tergugat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir (*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 5 (lima) orang yaitu Muhammad Shonhaji, Rusbianto, Sulistyono, Tumini, dan Slamet;

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

- Bahwa objek sengketa dahulu terletak di Desa Sepaku HTI, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Pasir, Propinsi Kalimantan Timur, 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.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Kabul Budiono;
 - Sebelah Selatan : Puryadi;
 - Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
 - Sebelah Timur : Warisman;
- Bahwa objek sengketa merupakan kebun sawit;
- Bahwa objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Tergugat yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1998 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 3562, tertanggal 2 November 1998 atas nama pemegang hak Tergugat;
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada sekitar tahun 2009, dan setelah objek sengketa tersebut dijual oleh Tergugat, kemudian Tergugat pergi dari Desa Sepaku HTI yang sekarang menjadi Desa Karang Jinawi dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama menempati objek sengketa sejak sekitar tahun 2009, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 konkret. Terang maksudnya adalah jelas barang atau objek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk objek jual beli tersebut, dan konkret yaitu telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari objek yang diperjualbelikan, yang menurut keterangan Para Saksi sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sehingga walaupun tidak ada kuitansi 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 Sepaku HTI, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Paser, Propinsi Kalimantan Timur, 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 Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 7.387 m² (tujuh ribu tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kabul Budiono;
- Sebelah Selatan : Puryadi;
- Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
- Sebelah Timur : Warisman;

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 3562 tertanggal 2 November 1998 atas nama pemegang hak Tergugat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Paser (*vide* bukti P-3);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah tanah transmigrasi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan peralihan hak atas tanah transmigrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang transmigrasi yaitu 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

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Pnj



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 transmigran, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir, Nomor 3562, atas nama pemegang hak 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 di persidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat sekitar tahun 2009 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir, Nomor 3562, atas nama pemegang hak Tergugat, tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1998, 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 oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat berdasarkan keterangan Para Saksi yang diajukan di persidangan juga telah memiliki Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasir Nomor 3562, tertanggal 2 November 1998 atas nama Tergugat (*vide* bukti P-3), dan menguasai tanah tersebut, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 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 objek sengketa dinyatakan sah secara hukum, maka objek 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 3629 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 di persidangan 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;

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 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Sepaku HTI, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Paser, Propinsi Kalimantan Timur, 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 Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Paser, tertanggal 2 November 1998, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Sepaku HTI, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Paser, Propinsi Kalimantan Timur, 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 Jalan Usaha Tani, Rt.006, Desa Karang Jinawi, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 3562 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Paser, tertanggal 2 November 1998, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Kabul Budiono;
Sebelah Selatan : Puryadi;
Sebelah Barat : dahulu Samaona sekarang Suyono;
Sebelah Timur : Warisman;

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 3562 dalam perkara ini menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.826.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Senin tanggal 6 Juli 2020, oleh Anteng Supriyo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Graitto Aran Saputro, S.H., M.Hum., dan Jerry Thomas, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Anwar, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim–Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Graitto Aran Saputro, S.H., M.Hum.

Anteng Supriyo, S.H., M.H

2. Jerry Thomas, S.H.

Panitera Pengganti,

Anwar, S.H., M.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)

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/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)