



PUTUSAN
Nomor 16/Pdt.G/2019/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:

NINIK PERMITA VERANI, bertempat tinggal di RT 04 Desa Sotek Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

NASRUN, dahulu bertempat tinggal di Gang Mugi Rejo KM.02, RT. 026, Desa Babulu Darat Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 24 September 2019 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Nasrun
Sebelah Selatan	:	Jumairi Hasan
Sebelah Barat	:	Tanah hak
Sebelah Timur	:	Jalan Raya

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987

Bahwa sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Nasrun
Sebelah Selatan	:	Jumairi Hasan
Sebelah Barat	:	Tanah hak
Sebelah Timur	:	Jalan Raya

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 2010. dengan bukti Sertifikat Tanah telah dikuasai oleh Penggugat;

- Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat karena telah sama-sama Dewasa dan tidak dalam tekanan dan paksaan;

- Bahwa patut dan sewajarnya dari adanya transaksi jual beli antara penggugat atas Sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru) Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Nasrun
Sebelah Selatan	:	Jumairi Hasan
Sebelah Barat	:	Tanah hak
Sebelah Timur	:	Jalan Raya

- Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Paser), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat dari tergugat selanjutnya tergugat menyerahkan sebidang Tanah tersebut kepada Penggugat sehingga sejak itulah Penggugat menguasai sebidang Tanah tersebut sampai sekarang;

- Bahwa Tergugat selain telah menyerahkan sebidang Tanah seluas 5.000 M² (lima 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 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Paser pada Tahun 1987 kepada Penggugat;

- Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah 5.000 M² (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Paser), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Paser pada Tahun 1987 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	Nasrun
Sebelah Selatan	:	Jumairi Hasan
Sebelah Barat	:	Tanah hak
Sebelah Timur	:	Jalan Raya

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;

- 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

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



menandatangani segala sesuatu yang berkaitan dengan Peralihan Hak di maksud;

- 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 NASRUN sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak NASRUN berdomisili dengan demikian Bapak NASRUN (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;

- Bahwa dari Penggugat kemudian datang kembali lagi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara menyampaikan bahwa Tergugat Bapak NASRUN 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 secara Hukum bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah Syah menurut Hukum.
3. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru), Desa Babulu Darat, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

Adalah Syah menurut hukum.

4. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Babulu (dahulu waru), sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

Adalah Syah Milik Penggugat.

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 1282/Desa Babulu Darat dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

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

Menimbang, bahwa setelah membacakan surat gugatan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

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 2 Oktober 2019, panggilan umum sidang tanggal 8 Oktober 2019, dan panggilan umum sidang

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 November 2019 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 untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3327094609860012, atas nama NINIK PERMITA VERANI, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kartu Keluarga No.6409030306140003 nama kepala keluarga NINIK PERMITA VERANI, diberi tanda P-2;
3. Foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 1282 atas nama Nasrun, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan dengan nama wajib pajak Nasrun / Ninik Permita Verani, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Dari Kecamatan Desa Babulu Darat Nomor : 472/261/PEM-DBD, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 472/236/PEM-DBD, diberi tanda P-7;
8. Foto copy surat pernyataan yang dibuat oleh Ninik Permita Verani, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 472/236/PEM-DBD, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-9 telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

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

1. Saksi MUHAMMAD KHOIRI :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga waktu Saksi tinggal di Babulu dan Saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa saat ini Penggugat tinggal di daerah Sotek;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat pindah ke Sotek sekitar tahun 2013;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat dahulu tinggal di Rt. 26 Kelurahan Babulu Darat kec. Babulu di rumah mertua Penggugat bersama dengan suami Penggugat;

- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir dan sekarang terletak di Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara dari Bapak NASRUN (Tergugat) seluas setengah hektar dengan batas batas :

Sebelah Utara : Nasrun

Sebelah Selatan : Jumairi Hasan

Sebelah Barat : Tanah hak

Sebelah Timur : Jalan Raya

- Bahwa saat perjanjian jual beli tersebut, di saksi oleh Saksi, Saksi KALIMAN, Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat, serta Penggugat beserta suami Penggugat;

- Bahwa sumi Penggugat sudah meninggal sekitar 5 tahun yang lalu karena kecelakaan;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa Bapak NASRUN (Tergugat) menjual tanah tersebut kepada Penggugat, dan yang mengetahui hal tersebut hanya Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat, Penggugat serta suami Penggugat

- Bahwa sekarang Bapak NASRUN sudah tidak berada di Babulu lagi, dan tidak tahu sekarang tinggal dimana;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada yang pernah mengajukan keberatan terhadap Penggugat terkait penguasaan tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar;

2. Saksi KALIMAN:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun Saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir dan sekarang terletak di Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara dari Bapak NASRUN (Tergugat) seluas setengah hektar dengan batas batas :

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

- Bahwa Lahan tersebut berupa tanah perkebunan, dahulu ditanami kacang dan buah buahan sekarang sudah ditanami kelapa sawit;
- Bahwa saat perjanjian jual beli tersebut, di saksi oleh Saksi, Saksi KALIMAN, Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat, serta Penggugat beserta suami Penggugat;
- Bahwa sumi Penggugat sudah meninggal sekitar 5 tahun yang lalu karena kecelakaan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa Bapak NASRUN (Tergugat) menjual tanah tersebut kepada Penggugat, dan yang mengetahui hal tersebut hanya Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat, Penggugat serta suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi harga pasaran tanah pada saat itu sekitar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai serah terima sertifikat dan uang nya, namun Saksi pernah mendengar dari Bapak NASRUN (Tergugat) jika Penggugat telah membayar tanah milik Bapak NASRUN tersebut;
- Bahwa sekarang Bapak NASRUN sudah tidak berada di Babulu lagi, dan tidak tahu sekarang tinggal dimana;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada yang pernah mengajukan keberatan terhadap Penggugat terkait penguasaan tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir 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 Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dengan panjang 50 m (lima puluh meter) dan lebar 100 m (seratus puluh meter);
- Batas-Batas :

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

- Di dalam objek yang menjadi sengketa terdapat namanan kelapa sawit;

- Bahwa Bapak ALI CAKWAT yang merupakan orang tua Penggugat menyatakan bahwa saat perjanjian jual beli tersebut disaksikan oleh Saksi MUHAMAD KHOIRI, Saksi KALIMAN, Bapak ALI CAKWAT sendiri yang merupakan mertua Penggugat, serta Penggugat beserta suami Penggugat, dan saat itu Penggugat membayar harga tanah tersebut kepada NASRUN (Tergugat) sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan NASRUN (Tergugat) menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa kapasitas Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua dari Penggugat hanya sebatas Saksi jual beli saja, dan bukan Bapak ALI CAKWAT yang membelikan kepada Penggugat;

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

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 pada petitum Pertama Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini sangat erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain, maka petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut didepan persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 selain itu Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang yaitu Saksi MUHAMMAD KHOIRI dan Saksi KALIMAN;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-9 telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sehingga alat bukti tersebut dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa telah terjadi jual beli tanah milik Tergugat oleh Penggugat seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir 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 Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai peristiwa jual beli, antara Penggugat dan Tergugat, maka Majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai objek sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, objek sengketa dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir 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 Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 472/236/PEM-DBD, diberi tanda P-7,

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

foto copy surat pernyataan yang dibuat oleh Ninik Permita Verani, diberi tanda P-8, serta foto copy Surat Keterangan Nomor : 472/236/PEM-DBD, diberi tanda P 9, maka Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3) pada tahun 2010;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat dengan keterangan Saksi MUHAMMAD KHOIRI dan Saksi KALIMAN yang menerangkan di persidangan bahwa Penggugat pada tahun 2010 telah membeli sebidang tanah milik Tergugat yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir dan sekarang terletak di Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara dari Bapak NASRUN (Tergugat) seluas setengah hektar dengan batas batas :

Sebelah Utara	: Nasrun
Sebelah Selatan	: Jumairi Hasan
Sebelah Barat	: Tanah hak
Sebelah Timur	: Jalan Raya

Dengan harga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dan saat perjanjian jual beli tersebut, di saksikan oleh Saksi MUHAMMAD KHOIRI, Saksi KALIMAN, Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat, serta Penggugat beserta suami Penggugat;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat pula dengan keterangan Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua Penggugat yang pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat menyatakan bahwa saat perjanjian jual beli tersebut disaksikan oleh Saksi MUHAMAD KHOIRI, Saksi KALIMAN, Bapak ALI CAKWAT sendiri yang merupakan mertua Penggugat, serta Penggugat beserta suami Penggugat, dan saat itu Penggugat membayar harga tanah tersebut kepada NASRUN (Tergugat) sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan NASRUN (Tergugat) menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat dan kapasitas Bapak ALI CAKWAT yang merupakan mertua dari Penggugat hanya sebatas Saksi jual beli saja, dan bukan Bapak ALI CAKWAT yang membelikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya, bahwa permasalahan pokok dalam perkara ini adalah tidak dapatnya Penggugat melakukan peralihan hak milik dari Tergugat kepada Penggugat karena Tergugat sudah meninggalkan tempat tinggalnya semula tanpa diketahui keberadaannya;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 2 Oktober 2019, panggilan umum sidang tanggal 8 Oktober 2019, dan panggilan umum sidang tanggal 18 November 2019 telah Tergugat tidak hadir dipersidangan dan dari Relas Panggilan Sidang disebutkan bahwa Tergugat sudah tidak lagi berdomisili di Desa Babulu Darat RT.26, Kec. Babulu, kabupaten Penajam Paser Utara. Hal tersebut diperkuat pula dengan bukti Surat Keterangan Dari Kecamatan Desa Babulu Darat Nomor : 472/261/PEM-DBD, diberi tanda P-6, serta keterangan Saksi MUHAMMAD KHOIRI dan Saksi KALIMAN yang menyatakan bahwa NASRUN (Tergugat) sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak mampu melakukan peralihan hak atas tanah milik Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat yang ketiga memohon menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli, maka secara hukum adat yang dasarnya menyatakan jika jual beli harus dilakukan secara 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 yang mana pembeli menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjualbelikan, sehingga walaupun tidak ada perjanjian tertulis maka secara otomatis mengikat para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat secara langsung mengakibatkan adanya kewajiban hukum antara Penggugat dan Tergugat, sehingga jual beli dan penyerahan hak atas tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir 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 Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Jumairi Hasan

Sebelah Barat : Tanah hak

Sebelah Timur : Jalan Raya

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3) antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka berdasarkan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, 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 ketiga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keempat Penggugat yang memohon supaya dinyatakan sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir 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 Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun

Sebelah Selatan : Jumairi Hasan

Sebelah Barat : Tanah hak

Sebelah Timur : Jalan Raya

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menerima uang hasil jual beli tanah dari Penggugat sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka Tergugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah nya, sedangkan Penggugat karena telah membayar tanah yang dijual oleh Tergugat dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka Penggugat mempunyai hak atas tanah milik Tergugat tersebut, oleh karena tanah tersebut

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah menjadi milik Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat, maka Penggugat berhak atas tanah milik Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka petitum Penggugat yang ke empat harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima yang memohon 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 di lakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 (vide bukti P-3) dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat, oleh karena hal tersebut merupakan kepentingan dari Penggugat, maka Petitum tersebut sudah sepatutnya di kabulkan;

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 diatas ternyata tidak semua petitum dari Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, maka sesuai dengan pasal 192 ayat (4) RBG, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, Pasal 149 Rbg, Undang-undang No.48 tahun 2009, Undang-undang No. 49 tahun 2009 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 sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur menjadi terletak di Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang dahulu terletak di Kecamatan Waru, Desa Babulu Darat, Kabupaten Pasir setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur menjadi terletak di Desa Babulu Darat RT.26, Kecamatan Babulu, Kabupaten Penajam Paser Utara, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Nasrun
Sebelah Selatan : Jumairi Hasan
Sebelah Barat : Tanah hak
Sebelah Timur : Jalan Raya

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987;

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 1282/Desa Babulu Darat yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Pasir pada Tahun 1987 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj



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

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.526.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2020 oleh kami, ANTENG SUPRIYO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ANIK ISTIROCHAH, S.H., M. Hum dan GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Penajam Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Pnj tanggal 25 September 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh DANIEL ARMANIADJI, S.H., selaku Panitera Pengganti dan dihadiri Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim–Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. ANIK ISTIROCHAH, S.H., M.Hum.
M.H.

ANTENG SUPRIYO, S.H.,

2. GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

DANIEL ARMANIADJI, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya : Rp 30.000,00

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran

2.	Biaya Proses	:	Rp	50.000,00
3.	Biaya Panggilan	:	Rp	900.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp	20.000,00
5.	PS	:	Rp	1.500.000,00
6.	PNBP PS	:	Rp	10.000,00
7.	Materai	:	Rp	6.000,00
8.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
Jumlah		:	Rp 2.526.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah)	