



PUTUSAN

Nomor 47/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, beralamat di Jalan Pulau Laut Patok Delapan, RT.002, Desa Semoi II Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUPRIADI, S.H., beralamat di Jalan Propinsi KM. 3,5, Kelurahan Nenang, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

ROMISAN, dahulu beralamat di Jalan Pulau Laut, RT. 002, Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 7 April 2021 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Pnj



Sebelah Timur : SUNOKO

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1169/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982;

2. Bahwa Sebidang Tanah 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO

Sebelah Timur : SUNOKO

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 1995. 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 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1169/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 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO

Sebelah Timur : SUNOKO

5. Bahwa setelah Penggugat membeli Sebidang Tanah seluas .499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku



(dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1169/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 .499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 1169/Desa Mentawir yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 kepada Penggugat.

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual Sebidang Tanah seluas 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO

Sebelah Timur : SUNOKO

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 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 ROMISAN sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak ROMISAN berdomisili dengan demikian Bapak ROMISAN (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 ROMISAN 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 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO



Sebelah Timur : SUNOKO

Adalah Sah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa Sebidang Tanah seluas 7.499 M² (tujuh ribu empat ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir, RT.002, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : JONI SETIONO

Sebelah Selatan : SUNOKO

Sebelah Barat : JONI SETIONO

Sebelah Timur : SUNOKO

Adalah Sah 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 1169/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 kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 11 April 2022, tanggal 20 April 2022 telah dipanggil secara 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;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan dipersidangan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula;



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

1. Fotokopi KTP An H Sunoko Djoko Saputro dengan Nik 6471050812540004 tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga dengan No 6471031911150030 an H Suno Djoko Saputro tertanggal 13 Desember 2021, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tanggal 9 Februari 2022 an H Sunoko Djoko S, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 1169/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 1168/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 1170/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 1171/Pem-Sm.Dua/XII/2021 an Romisan tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1169 tertanggal 3 Agustus 1982 dengan luas 7499 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 telah 4 (empat) orang Saksi, yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SUYOTO** :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;



- Bahwa pada saat itu saksi masuk ke dalam program transmigrasi pemerintah tahun 1978, termasuk gelombang ke-3 (ketiga) transmigran ke Sepaku;
- Bahwa adapun pada saat itu ada kurang lebih 500 (lima ratus) Kepala Keluarga yang masuk ke dalam program transmigran;
- Bahwa saksi mendapatkan 2 (dua) hektar tanah, peralatan pertanian, alat alat dapur dan bahan bahan pokok makanan;
- Bahwa 2 (dua) hektar tanah yang diberikan terdiri dari satu per empat hektar untuk rumah, 1 (Satu) Ha tanah untuk lading dan tiga per empat hektar untuk kebun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan tergugat pada saat ini, banyak orang transmigran yang sudah pulang ke Jawa, karena tidak betah disini;
- Bahwa mulai dari tahun 1980 sampai dengan tahun 1982 sertifikat mulai dibagikan, dan sertifikat tersebut dipecah pecah sesuai dengan peruntukannya masing masing dan yang membagikan sertifikat adalah Kepala Desa;
- Bahwa sisa transmigran pada saat itu kurang lebih hanya bersisa satu per empat dari 500 (lima ratus) kepala keluarga yang mengikuti program transmigran ini;
- Bahwa tidak ada sengketa atau permasalahan pada saat ini terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Harga jualnya bervariasi ada yang dijual Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saat ini kondisi di atas lahan adalah kebun sawit;
- Bahwa Ramisan, Romisan dan Ramesan adalah orang yang sama; Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan membenarkannya;

2. Saksi **PANDI** :

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai adanya jual beli tanah transmigrasi, tetapi saksi hanya mengetahuinya saja, tidak menyaksikan langsung;
- Bahwa Saksi adalah transmigran tahun 1978;



- Bahwa sudah tidak ada transmigran lagi setelah itu, yang ada hanya pendatang;
- Bahwa Ramisan, Romisan dan Ramesan adalah orang yang sama; Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan membenarkannya;

3. Saksi **MOCH BASRI** :

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi transmigran pada tahun 1978;
- Bahwa Bersama keluarga saksi sendiri pada saat itu datang menjadi transmigran;
- Bahwa Penggugat datang ke Semoi pada tahun 1982;
- Bahwa Tanah Tergugat dibeli oleh Penggugat pada tahun 1984 atau 1985 an;
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada saat itu, saksi hanya mengetahuinya saja;
- Bahwa Pada tahun 1980-an, Tergugat pergi meninggalkan Semoi kemudian Kembali lagi pada saat pembagian sertifikat, pada saat Tergugat datang Kembali tersebut, Tergugat menjual tanahnya dengan harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) untuk luasan tanah 2 (dua) Hektar;
- Bahwa Ramisan, Romisan dan Ramesan adalah orang yang sama; Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan membenarkannya;

4. Saksi **NUGROHO JADI** :

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tidak ada yang memperlmasalahakan mengenai transaksi jual beli ini;
- Bahwa saksi juga merupakan transmigran tetapi kemudian saksi pindah ke Balikpapan menjadi guru pada tahun 1982;
- Bahwa saksi masih memiliki tanah transmigrasi saksi tetapi saksi ongkoskan ke orang lain untuk menggarapnya;
- Bahwa Ramisan, Romisan dan Ramesan adalah orang yang sama; 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 Letak Obyek Sengketa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1169 atas nama Romisan, dulunya terletak di di wilayah Kecamatan Balikpapan Seberang Kotamadya Balikpapan propinsi Kalimantan timur, dan sekarang menjadi Desa Mentawir Rt.002 Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur, dengan objek sengketa sebagai berikut:

1. Luas Obyek Sengketa 7.499 M² (Tujuh Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi);
2. Batas-Batas dalam gugatan:
 - Utara dahulu berbatasan dengan JONI SETIONO;
 - Selatan berbatasan dengan SUNOKO/RAMISAN;
 - Barat berbatasan dengan JONI SETIONO;
 - Timur berbatasan dengan SUNOKO/MUKAMAT;
3. Diatas objek sengketa tersebut terdiri tanaman tanaman liar, rumput, dan Pohon-pohon;

Menimbang, bahwa selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut disebut sebagai objek 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 11 April 2022, tanggal 20 April 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di Jalan Pulau Laut, RT. 002, Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku,



Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Semoi II, Surat Keterangan Nomor 1171/Pem-Sm.Dua/XII/2021 an Romisan tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti P-9 yang menyatakan bahwa Romisan (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di wilayah Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa Romisan (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di wilayah Desa Semoi II, 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 1995 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1169, atas nama pemegang hak Romisan (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada tahun 1982, (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 1169, atas nama pemegang hak Romisan (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 4 (empat) orang yaitu Suyoto, Pandi, Moch. Basri, dan Nugroho Jadi;

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

- Bahwa objek sengketa, dulunya terletak di wilayah Kecamatan Balikpapan Seberang Kotamadya Balikpapan propinsi Kalimantan timur, dan sekarang menjadi Desa Mentawir Rt.002 Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas Obyek Sengketa adalah 7.499 M² (Tujuh Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi);
- Bahwa batas-batas onjek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Utara dahulu berbatasan dengan JONI SETIONO;



- Selatan berbatasan dengan SUNOKO/RAMISAN;
- Barat berbatasan dengan JONI SETIONO;
- Timur berbatasan dengan SUNOKO/MUKAMAT;
- Bahwa diatas objek sengketa tersebut dari tanaman tanaman liar, rumput, dan Pohon-pohon;
- Bahwa objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Romisan (Tergugat) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1982 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1169, tertanggal 3 Agustus 1982 atas nama pemegang hak Romisan (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Romisan (Tergugat) kepada H. Sunoko Djoko Saputro (Penggugat) pada sekitar tahun 1995, dan setelah objek sengketa tersebut dijual oleh Romisan (Tergugat), kemudian Romisan (Tergugat) pergi dari Desa Semoi II dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama menguasai objek sengketa sejak sekitar tahun 1995, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;
- Bahwa selama menguasai objek sengketa, H. Sunoko Djoko Saputro (Penggugat) telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek 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 kuitansi, namun oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat yang dasarnya mengandung asas terang, tunai dan konkrit. Terang maksudnya adalah jelas barang atau objek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk objek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari objek yang diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-8 berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Sunoko Djoko Saputro (Penggugat), tertanggal 02 Desember 2021, dikaitkan dengan bukti surat tertanda P-5 berupa fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi II, 1169/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021, dan bukti surat tertanda P-7 berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi II, Nomor



1170/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, maka benar bahwa H. Sunoko Djoko Saputro selaku Penggugat dalam perkara ini telah memiliki sertifikat atas objek sengketa dengan cara membeli dari Romisan selaku Tergugat dalam perkara ini pada tahun 1995;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat dengan keterangan Para Saksi yang menyatakan bahwa saat itu jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah jual beli seadanya, kesepakatan kedua belah pihak, yang penting cukup untuk biaya pulang ke Pulau Jawa, dan saat itu sepengetahuan Para Saksi, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak ditulis dalam kwitansi jual beli, dan sepengetahuan Para Saksi, sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, 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 terletak di Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 7.499 M² (Tujuh Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara dahulu berbatasan dengan JONI SETIONO;
- Selatan berbatasan dengan SUNOKO/RAMISAN;
- Barat berbatasan dengan JONI SETIONO;
- Timur berbatasan dengan SUNOKO/MUKAMAT;

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1169, tertanggal 3 Agustus 1982 atas nama pemegang hak Romisan, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (vide bukti P-10);

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. 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 fakta yang terungkap dipersidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada sekitar tahun 1995 dan berdasarkan bukti surat P-10 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor 1169, atas nama pemegang hak Ramesan, (Tergugat), tanah tersebut ditempati sejak tahun 1995, 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 dipersidangan juga telah memiliki Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan Nomor 1169, tertanggal 03 Agustus 1982 atas nama pemegang hak Romisan (Tergugat), (vide bukti P-10) dan menguasai tanah tersebut, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung 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 1169 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 secara sah dan 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;

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 secara sah dan patut 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 7.499 M² (Tujuh Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang dahulu terletak di wilayah Kecamatan Balikpapan Seberang Kotamadya Balikpapan propinsi Kalimantan timur, dan sekarang menjadi Desa Mentawir RT.002 Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M1169 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 3 Agustus 1982, dengan batas-batas:
 - Utara dahulu berbatasan dengan JONI SETIONO;
 - Selatan berbatasan dengan SUNOKO/RAMISAN;
 - Barat berbatasan dengan JONI SETIONO;
 - Timur berbatasan dengan SUNOKO/MUKAMAT;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah 7.499 M² (Tujuh Ribu Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang dahulu terletak di wilayah Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan Seberang Kotamadya Balikpapan propinsi Kalimantan timur, dan sekarang menjadi Desa Mentawir RT.002 Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M1169 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 3 Agustus 1982, dengan batas-batas:

- Utara dahulu berbatasan dengan JONI SETIONO;
- Selatan berbatasan dengan SUNOKO/RAMISAN;
- Barat berbatasan dengan JONI SETIONO;
- Timur berbatasan dengan SUNOKO/MUKAMAT;

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 M1169 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.830.000,00 (tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022, oleh Ma'rifatul Magfirah, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Rihat Satria Pramuda, S.H., dan Mgs Akhmad Rafiq Ghazali, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 27 Juni 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Nur Fadilah Sari, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim–Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Rihat Satria Pramuda, S.H.

Ma'rifatul Magfirah, S.H.

Mgs Akhmad Rafiq Ghazali, S.H

Panitera Pengganti,

Nur Fadilah Sari, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G/2022/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	<u>Rp10.000,00;</u> +
Jumlah.....	:	Rp3.830.000,00

(tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)