



PUTUSAN
Nomor 16/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:

Muhammad Adiramang, berkedudukan di Jalan Pattimura Tengin Baru RT. 12, Desa Tengin Baru, Sepaku, Kab. Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriadi, SH beralamat di Jl. Propinsi KM. 3,5 Kel. Nenang Kec. Penajam Kab. Penajam Paser Utara Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 2022 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

Udjang, bertempat tinggal di Jl. Dewi Sartika RT. 14 Desa Tengin Baru, Desa Tengin Baru, Sepaku, Kab. Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur, 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 6 April 2022 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, Rt. 014 yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : M. 888

Sebelah Selatan : M. 892

Sebelah Barat : M. 390

Sebelah Timur : -

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 888

Sebelah Selatan : M. 892

Sebelah Barat : M. 390

Sebelah Timur : -

Oleh Tergugat sebagai pemilik Sah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 1993. dengan bukti Sertifikat Tanah telah dikuasai oleh Penggugat;

3. Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/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 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 888

Sebelah Selatan : M. 892

Sebelah Barat : M. 390

Sebelah Timur : -

5. Bahwa setelah Penggugat membeli Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M. 890/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 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) sesuai poin 3 kepada Penggugat, Tergugat telah pula menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang Tanah tersebut yaitu berupa **SERTIFIKAT** dengan Nomor Hak Milik M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 kepada Penggugat.

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 888

Sebelah Selatan : M. 892

Sebelah Barat : M. 390

Sebelah Timur : -

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

8. Bahwa setelah adanya penyerahan atas jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat bermaksud untuk mencatatkan Peralihan Hak atas sebidang Tanah tersebut ke Kantor Badan Petanahan 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 UDJANG sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak



UDJANG berdomisili dengan demikian Bapak UDJANG (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 UDJANG 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 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : M. 888
Sebelah Selatan : M. 892
Sebelah Barat : M. 390
Sebelah Timur : -
Adalah Syah menurut hukum.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Sebidang Tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, sesuai Sertifikat dengan Hak Milik Nomor M.890/Desa Sepaku



yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : M. 888
Sebelah Selatan : M. 892
Sebelah Barat : M. 390
Sebelah Timur : -

Adalah Syah Milik Penggugat.

4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Nomor Hak Milik M.890/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 ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 11 April 2022 dan tanggal 20 April 2022, Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan 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 di persidangan Penggugat menyatakan tidak terdapat perubahan pada gugatannya;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 6409041204720003, atas nama Muhammad Adimarang, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 6409042505070064, atas nama Kepala Keluarga Muhammad Adimarang, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.890 atas nama pemegang hak Udjang, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, diberi tanda bukti P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP 64.09.101.003.005-0021.0, atas nama Matholis, tertanggal 9 Februari 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP 64.09.101.003.005-0021.0, atas nama Matholis, tertanggal 30 November 2022, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Muhammad Adimarang, tertanggal 8 Maret 2021, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 593.2/122/TB-Pemerintahan, tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 593.2/122/TB-PEM, tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 593.2/122/TB-PEM, tanggal 8 Maret 2021, 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 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi MADYO UTOMO, Saksi MASITAH dan Saksi GATI ELAYANI yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MADYO UTOMO

- Bahwa Saksi kenal Penggugat dan tidak mempunyai hubungan Keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak mempunyai hubungan Keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah tokoh warga Transmigran;
- Bahwa dahulu transmigran menempati wilayah Desa Sepaku III, sekarang Desa Tengin Baru;
- Bahwa para transmigran datang pada tahun 1978;
- Bahwa pada saat itu ada sekitar 500 Kepala Keluarga, yang berjumlah kurang lebih 2000 jiwa;
- Bahwa pada saat transmigran datang ada diberi jatah berupa alat pertanian, lampu pertamax, dan jatah sembako untuk 1 tahun;
- Bahwa warga transmigran mendapatkan jatah tanah seluas sekitar 2 hektar perkepala keluarga yang terbagi menjadi 3 bagian, yaitu lahan



pekarangan 2.500 M², lahan I seluas 7.500 M² dan lahan II seluas sekitar 1 hektar;

- Bahwa tanah seluas 2 hektar tersebut telah diberikan sertifikat oleh Pemerintah;
- Bahwa kemudian dengan alasan tidak betah hidup di wilayah transmigrasi, Tergugat kemudian pergi pulang ke Jawa dan tanah milik Tergugat kemudian dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli dari eks transmigran yang bernama Udjang dengan harga Rp500.000,00 pada tahun 1993;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak terdapat kwitansi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa menurut sepengetahuan Saksi, tidak ada pihak yang berkeberatan Penggugat menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang;

2. Saksi MASITAH

- Bahwa Saksi kenal baik dengan Penggugat, tetapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut lokasinya dekat dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana Penggugat memiliki tanah tersebut, namun berdasarkan cerita tetangga Penggugat membeli dari eks transmigran yang bernama Udjang dengan harga Rp500.000,00;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak terdapat pihak yang berkeberatan atas penguasaan Penggugat terhadap tanah tersebut atau terdapat orang lain yang mengklaim atas kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa menurut pengetahuan Saksi, batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara	: M. 888
- Sebelah Selatan	: M. 892
- Sebelah Barat	: M. 390
- Sebelah Timur	:-
- Bahwa di atas tanah tersebut adalah tanah perkebunan yang sekarang ditanami sawit;
- Bahwa Tergugat sudah pergi dan sampai sekarang tidak pernah kembali;



3. Saksi GATI ELAYANI

- Bahwa Saksi kenal baik dengan Penggugat, tetapi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut lokasinya dekat dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana Penggugat memiliki tanah tersebut, namun berdasarkan cerita tetangga Penggugat membeli dari eks transmigran yang bernama Udjang dengan harga Rp500.000,00;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak terdapat pihak yang berkeberatan atas penguasaan Penggugat terhadap tanah tersebut atau terdapat orang lain yang mengklaim atas kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa menurut pengetahuan Saksi, batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------|
| - | Sebelah Utara | : | M. 888 |
| - | Sebelah Selatan | : | M. 892 |
| - | Sebelah Barat | : | M. 390 |
| - | Sebelah Timur | : | - |

- Bahwa di atas tanah tersebut adalah tanah perkebunan yang sekarang ditanami sawit;
 - Bahwa Tergugat sudah pergi dan sampai sekarang tidak pernah kembali;
- Menimbang, bahwa selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut disebut sebagai obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara *a quo* 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 di atas;

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 relaas panggilan sidang tanggal 11 April 2022 dan tanggal 20 April 2022, yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di Jalan Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 593.2/122/TB-PEM, tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda bukti P-9, yang menyatakan bahwa Udjang (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan Para Saksi di persidangan menyatakan bahwa Udjang (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru 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 1992 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.390, atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (*vide* bukti P-3) dinyatakan sah secara hukum, karena Penggugat hendak melakukan proses baliknama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.390 atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (*vide* bukti P-3) tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan alat bukti Saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi MADYO UTOMO, Saksi MASITAH dan Saksi GATI ELAYANI;

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

- Bahwa obyek sengketa dahulu terletak di wilayah Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Seberang, Desa Sepaku III, RT 014, 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 Dewi Sartika, RT. 014,



Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara;

- Bahwa luas objek sengketa adalah 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	M. 888
Sebelah Selatan	:	M. 892
Sebelah Barat	:	M. 390
Sebelah Timur	:	-

- Bahwa saat ini di atas objek sengketa adalah lahan perkebunan yang di atasnya terdapat tanaman sawit;
- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik Udjang (Tergugat) yang merupakan tanah transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada tahun 1981 sesuai dengan bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.890/Desa Sepaku, tertanggal 4 Februari 1981 atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Udjang (Tergugat) kepada Muhammad Adimarang (Penggugat) pada sekitar tahun 1993, dan setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh Udjang (Tergugat) dan kemudian Udjang (Tergugat) pergi dari Jalan Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sampai sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama menguasai obyek sengketa sejak sekitar tahun 1993, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, meskipun dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat berupa kuitansi, namun oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat yang dasarnya mengandung asas terang, tunai dan konkrit. Terang maksudnya adalah jelas barang atau obyek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk obyek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjual belikan dimana berdasarkan Surat Pernyataan yang bertanda P-6 jual beli tanah terjadi pada tahun 1993 dan Sertifikat Hak Milik No. M.890 telah dimiliki Penggugat dan dikuatkan pula dengan Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: Nomor: 593.2/122/TB-Pemerintahan yang diberi tanda bukti P-7, 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 wilayah Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Seberang, Desa Sepaku III, RT. 014, 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 Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi);

Menimbang, bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.890 tertanggal tertanggal 4 Februari 1981 atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (vide bukti P-3) tidak dijelaskan secara rinci mengenai batas-batas tanah, namun berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	M. 888
Sebelah Selatan	:	M. 892
Sebelah Barat	:	M. 390
Sebelah Timur	:	

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa sertifikat hak milik atas tanah transmigrasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.890, atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat), juga telah diberi tanda/cap yang berisi:

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat sekitar tahun 1993 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.890, atas nama pemegang hak Udjang (Tergugat), tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1981, dengan demikian Tergugat dalam mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat telah lebih dari 10 (sepuluh) tahun, sehingga tidak bertentangan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi;

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 Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan Nomor M.890, tertanggal 4 Februari 1981 atas nama Udjang (Tergugat), (*vide* bukti P-3) dan menguasai tanah tersebut, maka berdasarkan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, maka Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

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

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

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat yang memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.390 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat, oleh karena hal tersebut merupakan kepentingan dari Penggugat, maka Penggugat sendirilah yang harus mengirimkan Salinan Resmi Putusan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga Petitum tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;



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

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

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

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 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang dahulu terletak di wilayah Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Seberang, Desa Sepaku III, RT. 014 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 Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.890 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 4 Februari 1981 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	M. 888
Sebelah Selatan	:	M. 892
Sebelah Barat	:	M. 390
Sebelah Timur	:	-
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 7.461 M² (tujuh ribu empat ratus enam puluh satu meter persegi) yang dahulu terletak yang dahulu terletak di wilayah Propinsi Kalimantan Timur, Kotamadya Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Seberang, Desa Sepaku III, RT. 014 dan setelah adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Dewi Sartika, RT. 014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.890 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 4 Februari 1981 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	:	M. 888
Sebelah Selatan	:	M. 892
Sebelah Barat	:	M. 390
Sebelah Timur	:	-

- Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta peralihan hak atas tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.890 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
- Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.830.000,00; (tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu) rupiah;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Rabu, tanggal 22 Juni 2022, oleh kami, Artha Uly, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Susilo, S.H. dan Amjad Fauzan Ahmadushshodiq, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, didampingi oleh Nur Fitriansyah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Susilo, S.H.

Artha Uly, S.H., M.H.

Amjad Fauzan Ahmadushshodiq, S.H.



Panitera Pengganti,

Nur Fitriansyah, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp700.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp3.000.000,00;
7. PNBP Pemeriksaan setempat	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.830.000,00;

(tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu)