



**PUTUSAN**

**Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Penajam yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SADIKIN**, bertempat tinggal di Jalan Delima RT.005, Desa Argomulyo Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SITI ASIYAH** selaku Anak Kandung dari Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Mei 2019 serta Surat Ijin Kuasa Insidentil Nomor W.18.U13/911/HK.02.3/V/2019 tertanggal 29 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

*Lawan:*

**JUARI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Delima Rt.04 Dusun 01 Desa Argo Mulyo Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Penajam Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj, tanggal 29 Mei 2019 tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj, tanggal 29 Mei 2019 tentang penetapan hari persidangan pertama atas perkara tersebut;

Setelah memperhatikan dengan seksama bukti-bukti surat yang diajukan ke muka persidangan oleh Penggugat;

Setelah mendengar keterangan dari Saksi-saksi yang diajukan ke muka persidangan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Mei 2019 dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 29 Mei 2019, dengan Nomer Register 9/Pdt.G/2019/PN Pnj. pada pokoknya telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:



1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang;

**Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978;**

2. Bahwa sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang;

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada tanggal 09 Mei 1990. dengan bukti Sertifikat Tanah telah dikuasai oleh Penggugat;



3. Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 karena telah sama-sama Dewasa dan tidak dalam tekanan dan paksaan;
4. Bahwa patut dan sewajarnya dari adanya transaksi jual beli antara penggugat atas Sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;  
Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;  
Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sampai sekarang;  
Sebelah Timur: Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 dari tergugat selanjutnya tergugat menyerahkan sebidang Tanah tersebut kepada Penggugat sehingga sejak itulah Penggugat menguasai sebidang Tanah tersebut sampai sekarang;
6. Bahwa Tergugat selain telah menyerahkan sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua 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.16 yang dikeluarkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 kepada Penggugat;

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang;

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

8. Bahwa setelah adanya penyerahan atas jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat bermaksud untuk mencatatkan Peralihan Hak atas sebidang Tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara namun dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara Penggugat mendapatkan penjelasan bahwa Pencatatan Peralihan Hak atas sebidang Tanah baik dengan cara Jual Beli atau dengan cara lain para pihak ( Pihak Pemilik dan Pihak Pembeli ) harus ada hadir guna menandatangani segala sesuatu yang berkaitan dengan Peralihan Hak di maksud;
9. Bahwa dari penjelasan petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara tersebut Penggugat mencari Tergugat di kediamannya ternyata tergugat dari keterangan para tetangga dan tokoh masyarakat TERGUGAT / Bapak JUARI sudah lama

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 9/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat / Bapak JUARI berdomisili dengan demikian Bapak JUARI ( Tergugat ) masih punya tanggungjawab dan sesuatu kewajiban yang harus di penuhi dalam hal jual beli tanah perbatasan tersebut sehingga penggugat adalah dirugikan karena tidak bisa balik nama hak atas sebidang tanah yang sudah tergugat jual kepada penggugat;

10. Bahwa dari Penggugat kemudian datang kembali lagi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara menyampaikan bahwa Tergugat Bapak JUARI 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 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN  
SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai  
sekarang

## Adalah Syah menurut hukum;

4. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi meter persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai  
sekarang;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN  
SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai  
sekarang;

## 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 M.16 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 ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 9/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 10 Juni 2019, tanggal 5 Juli 2019, 6 Agustus 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 29 Mei 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 4 Juli 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 5 Agustus 2019, Tergugat telah dipanggil dengan patut dan ketidakhadiran tersebut tidak disebabkan atas suatu 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 Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 16 tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama JUARI, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Nomor 141/0422/Ds.Arg-Mlyo/V/2019 tertanggal 10 Mei 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, yang diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 141/0422/Ds.Arg-Mlyo/V/2019 tertanggal 10 Mei 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan NJOP Nomor 971.11/264/BK-PPU/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama JUARI/SITI ASYAH yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/083/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/085/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/084/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Nomor 0157166 tertanggal 30 September 2018

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 9/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-8;

9. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 6409040711500001 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-9;

10. Foto copy Kartu Keluarga Nomor 6409040406070003 tertanggal 15 Mei 2017 atas nama Kepala Keluarga SADIKIN yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-10;

11. Foto copy Surat Keterangan Nomor 061/Ds.Arg-Mlyo/II/2019 tertanggal 25 Januari 2019 atas nama JUARI yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Arg, yang diberi tanda bukti P-11;

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 2 (dua) orang saksi, yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi BUDI SARWOTO:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi merupakan Kepala Desa Argomulyo dari Tahun 2011 sampai dengan 2016 dan 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah yang dibeli oleh Pengugat terhadap Tergugat;
- Bahwa SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini sekarang masih hidup dan hubungan Penggugat SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini dengan Sdri. SITI ASIAH adalah bapak kandung dari Sdri. SITI ASIAH;
- Bahwa Saksi kurang tahu keberadaan Tergugat sekarang apakah masih hidup atau sudah tidak ada lagi karena Tergugat dan keluarga sudah pindah dari Desa Argo Mulyo dan terakhir Saksi melihat Tergugat pada Tahun 1991;
- Bahwa tanah tersebut dahulu terletak di Jalan Delima Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang di jalan Negara RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara;

- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut sekitar tahun 1990 an dan Saksi tidak mengetahui bagaimana proses jual beli tanah tersebut antara Pengugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara : dahulu berbatasan dengan Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;
  - Selatan : berbatasan dengan Jalan Negara;
  - Barat : dahulu berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang dengan Bapak SAFARI PRANATA;
  - Timur : berbatasan dengan bapak GIRIN sampai sekarang ;
- Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa SADIKIN selaku Pengugat dalam perkara ini mempunyai tanah tersebut sejak tahun 2007 pada saat melakukan Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut antara Pengugat dan Tergugat dan tidak ada bukti kwitansi penjualan tanah tersebut antara Pengugat dan Tergugat karena sistem jual beli dahulu membeli secara langsung atau dibawah tangan tanpa ada bukti surat jual beli atau kwitansi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, luas tanah tersebut yaitu 2482 (dua ribu empat ratus delapan puluh dua) m<sup>2</sup>;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berupa tanah perkarangan yang di atasnya ada rumah dan sekarang ditempati oleh Sdri SITI ASİYAH yang merupakan Anak Kandung dari Pengugat Sdr. SADIKIN;
- Bahwa Saksi tidak menemukan adanya catatan atau arsip jual beli di Kantor Desa Argo Mulyo;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tersebut dari Bapak RT yang bernama Sdr. TAMSIR dan pendataan PBB tahun 2007;
- Bahwa tanah tersebut saat ini ditempati oleh SITI ASİYAH anak dari SADIKIN, dan di atasnya berdiri dua buah rumah, dimana rumah yang pertama sebagai rumah tempat tinggal SITI ASİYAH sedangkan rumah yang satunya disewa oleh Bank Kaltimara;
- Bahwa setahu Saksi selama SITI ASİYAH menempati tanah tersebut tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 9/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)



2. Saksi ACHMAD ZAINUDDIN:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah yang dibeli oleh Pengugat terhadap Tergugat;
- Bahwa SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini sekarang masih hidup dan hubungan Penggugat SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini dengan Sdri. SITI ASIYAH adalah bapak kandung dari Sdri. SITI ASIYAH;
- Bahwa Saksi kurang tahu keberadaan Tergugat sekarang apakah masih hidup atau sudah tidak ada lagi karena Tergugat dan keluarga sudah pindah dari desa Argo Mulyo dan terakhir Saksi melihat Tergugat pada Tahun 1991;
- Bahwa tanah tersebut dahulu terletak di Jalan Delima Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan sekarang di Jalan Negara RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut sekitar tahun 1990 an dan Saksi tidak mengetahui bagaimana proses jual beli tanah tersebut antara Pengugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara : dahulu berbatasan dengan Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;
  - Selatan : berbatasan dengan Jalan Negara;
  - Barat : dahulu berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang dengan Bapak SAFARI PRANATA;
  - Timur : berbatasan dengan bapak GIRIN sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Pengugat membeli tanah dari Tergugat dari Sdr. GIRIN yang tanah nya berbatasan dengan Pengugat saat itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut antara Pengugat dan Tergugat dan tidak ada bukti kwitansi penjualan tanah tersebut antara pengugat dan tergugat karena sistem jual beli dahulu membeli secara langsung atau dibawah tangan tanpa ada bukti surat jual beli atau kwitansi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, luas tanah tersebut yaitu 2482 (dua ribu empat ratus delapan puluh dua) m<sup>2</sup>;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berupa tanah perkarangan yang di atasnya ada rumah;
- Bahwa Saksi tinggal dari kecil dan Saksi lahir tanggal 26 Maret 1980;
- Bahwa tanah tersebut sekarang ditempati oleh Sdri. SITI ASİYAH yang merupakan Anak Kandung dari Pengugat Sdr. SADIKIN;
- Bahwa tanah tersebut saat ini ditempati oleh SITI ASİYAH anak dari SADIKIN, dan di atasnya berdiri dua buah rumah, dimana rumah yang pertama sebagai rumah tempat tinggal SITI ASİYAH sedangkan rumah yang satunya disewa oleh Bank Kaltimara;
- Bahwa setahu Saksi selama SITI ASİYAH menempati tanah tersebut tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, objek sengketa menjadi terletak di RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek Sengketa Adalah 2.482 m<sup>2</sup> dengan panjang 100 m dan lebar 24,82 m dan di dalam objek tersebut terdapat sungai;
- Batas-Batas :
  - Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Pengugat) (M 1440);
  - Sebelah Selatan : Jalan Negara;
  - Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI PRANATA (M.15);
  - Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang (M.17);
- Diatas objek sengketa berdiri 2 (dua) buah bangunan rumah yang ditempati oleh SITI ASİYAH yang merupakan anak dari SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini dan satu bangunan lagi disewakan ke Bank BPD Kalimantan Timur;

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj



Menimbang, bahwa selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut disebut sebagai obyek 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 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. Mengenai ketidakhadiran Tergugat ternyata telah dapat dibuktikan berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 10 Juni 2019, tanggal 5 Juli 2019, 6 Agustus 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 29 Mei 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 4 Juli 2019, Panggilan Umum Sidang tanggal 5 Agustus 2019 disebutkan bahwa Tergugat sudah tidak ketahui alamatnya dengan jelas dan pasti di wilayah Republik Indonesia. Selain itu diperkuat dengan bukti surat P-11 berupa foto copy Surat Keterangan Nomor 061/Ds.Arg-Mlyo/I/2019 tertanggal 25 Januari 2019 atas nama JUARI yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Argo Mulyo yang menyatakan bahwa JUARI (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah Rt. 04 Desa Argomulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat juga diperkuat dengan keterangan Saksi BUDI SARWOTO dan Saksi ACHMAD ZAINUDDIN yang dipersidangkan menyatakan bahwa Bapak JUARI (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah Rt.04 Desa Argomulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah apakah benar telah terjadi jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Penggugat) (M 1440);
- Sebelah Selatan : Jalan Negara;
- Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI PRANATA (M.15);
- Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang (M.17);

Sehingga dengan demikian Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan alat bukti Saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu Saksi BUDI SARWOTO dan Saksi ACHMAD ZAINUDDIN;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 serta dikuatkan dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi tersebut di atas serta dikaitkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat dapat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa benar Obyek Sengketa dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, objek sengketa menjadi terletak di RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur. Adapun Luas Objek Sengketa Adalah 2.482 m<sup>2</sup> dengan panjang 100 m dan lebar 24,82 m. Adapun Batas-Batas Obyek Sengketa adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Penggugat) (M 1440);
- Sebelah Selatan : Jalan Negara;

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI PRANATA (M.15);

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang (M.17);

- Bahwa benar saat ini di atas Objek Sengketa berdiri 2 (dua) buah bangunan rumah yang merupakan milik dan ditempati oleh SITI ASIYAH yang merupakan anak dari SADIKIN selaku Penggugat dalam perkara ini dan satu bangunan lagi disewakan ke Bank Kaltimara;
- Bahwa benar Obyek Sengketa tersebut awalnya adalah milik Tergugat (JUARI) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1978 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 16, tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama JUARI;
- Bahwa Objek Sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat (JUARI) kepada Penggugat (SADIKIN) pada sekitar tahun 1990 an. Setelah Obyek Sengketa tersebut dijual oleh Tergugat (JUARI), JUARI kemudian pergi dari Desa Mentawir yang sekarang menjadi Desa Argomulyo dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa setelah Obyek Sengketa dijual oleh Tergugat (JUARI) kepada Penggugat (SADIKIN), Obyek Sengketa kemudian ditempati oleh Penggugat (SADIKIN) hingga sekarang ditempati oleh Anak Kandung dari Penggugat yang bernama SITI ASIYAH;
- Bahwa selama menempati Obyek Sengketa sejak sekitar tahun 1990 an, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain;
- Bahwa selama menempati Obyek Sengketa, Penggugat telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, meskipun dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti Surat berupa Kwitansi, namun oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat yang dasarnya mengandung asas terang, tunai dan konkrit, dimana 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

Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj



sejumlah uang dan penjual menerima uang tersebut sebagai bayaran dari obyek yang diperjual belikan, sehingga walaupun tidak ada Kwitansi atau perjanjian tertulis lainnya maka menurut Majelis Hakim telah terjadi jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, tanah tersebut menjadi terletak di RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, luas 2.482 m<sup>2</sup>, panjang 100 m dan lebar 24,82 m, dengan batas-Batas :

- Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Penggugat) (M 1440);
- Sebelah Selatan : Jalan Negara;
- Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI PRANATA (M.15);
- Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang (M.17);

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 16 tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama JUARI, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa oleh karena Obyek Sengketa adalah Tanah Transmigrasi, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan peralihan hal atas Tanah Transmigrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang Transmigrasi. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 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 oleh Tergugat pada sekitar tahun 1990 an dan berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 16, tertanggal 25



Oktober 1978 atas nama JUARI, tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1978, dengan demikian Tergugat dalam mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat 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 Saksi BUDI SARWOTO dan Saksi ACHMAD ZAINUDDIN juga telah memiliki Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 16 tertanggal 25 Oktober 1978 atas nama JUARI, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan, yang diberi tanda bukti P-1 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 dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan masing-masing Petitum Gugatan;

Menimbang, terhadap Petitum Pertama yang menyatakan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh Petitum Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua yang menyatakan sah bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, hal tersebut telah dipertimbangkan di duduknya perkara sehingga tidak perlu dipertimbangkan secara khusus dalam Petitum Gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Penggugat yang ketiga yang memohon menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang terletak di wilayah RT.04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Dahulu Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak JUARI sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Bapak Sadikin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Dahulu Berbatasan dengan jalan sampai sekarang;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sampai sekarang;

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang

Oleh karena telah dapat dibuktikan maka sudah sepatutnya dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima 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.16 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 di atas 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 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;

Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, 1 (satu) orang Hakim yaitu ANIK ISTIROCHAH, S.H., M.Hum, (Hakim Anggota I) mengajukan pendapat berbeda (*Dissenting Opinion*) sebagai berikut :

1. Seharusnya dalam jual beli diperkuat dengan bukti kwitansi;

Halaman 17 dari 21 Putusan Nomor 9/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)

Halaman 17



2. Bukti Surat berupa :

- a. Foto copy Surat Keterangan NJOP Nomor 971.11/264/BK-PPU/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama JUARI/SITI ASIYAH yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-4;
- b. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/083/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-5;
- c. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/085/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-6;
- d. Foto copy Surat Keterangan Lunas Pembayaran PBB Nomor 971.11/084/BK-PP/I/2019 tertanggal 23 Januari 2019 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-7;
- e. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Nomor 0157166 tertanggal 30 September 2018 atas nama SADIKIN yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara, yang diberi tanda bukti P-8

Bukan merupakan bukti yang dapat menguatkan bahwa Penggugat merupakan pemilik dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Hakim Anggota ANIK ISTIROCHAH, S.H., M.Hum berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dan gugatan harus dinyatakan ditolak;

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 sebagian dengan Verstek;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, tanah tersebut menjadi terletak di RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978, luas 2.482 m<sup>2</sup>, panjang 100 m dan lebar 24,82 m, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Penggugat) (M 1440);

Sebelah Selatan : Jalan Negara;

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI PRANATA (M.15);

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai sekarang (M.17);

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 2.482 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Meter Persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi I, Kecamatan Balikpapan Sebrang, Kotamadya Balikpapan, dan setelah adanya Pemekaran Kabupaten Penajam Paser Utara berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur, tanah tersebut menjadi terletak di RT. 04 Dusun 01, Desa Argo Mulyo, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978, luas 2.482 m<sup>2</sup>, panjang 100 m dan lebar 24,82 m, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Dahulu berbatasan dengan tanah milik JUARI (Tergugat) sekarang tanah milik SADIKIN (Penggugat) (M 1440);

Sebelah Selatan : Jalan Negara;

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GUN  
SUPARMAN sekarang tanah milik SAFARI  
PRANATA (M.15);

Sebelah Timur : Dahulu Berbatasan dengan Bapak GIRIN sampai  
sekarang (M.17);

5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.16 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.316.000,00 (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Rabu tanggal 11 September 2019, oleh ANTENG SUPRIYO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ANIK ISTIROCHAH, S.H., M.Hum. dan GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 12 September 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh NUR FADILAH SARI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Penggugat dan 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,

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Pnj



NUR FADILAH SARI, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 50.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp 1.200.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp 10.000,00
5. PS	: Rp 3.000.000,00
6. PNBP PS	: Rp 10.000,00
7. Materai	: Rp 6.000,00
8. Redaksi	: <u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	: Rp 4.316.000,00 (empat juta tiga ratus enam belas ribu rupiah)