



**PUTUSAN**

**Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Penajam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RAMDANUL WAHYUDA**, beralamat di RT. 018, Desa Semoi Dua Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMAD NOR, S.H. dan IDEHAM ALAIK, S.H. beralamat di Jl. Propinsi KM. 06, RT. 004, Kelurahan Nenang, Kec. Penajam, Kab. Penajam Paser Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**SUMARDI**, dahulu beralamat di RT. 018, Desa Semoi Dua, Kec. Sepaku, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang keberadaannya sudah tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 15 Mei 2020 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semoi II, RT.018, yang berbatasan sebagai berikut:

Sebelah Utara : MUNAWAR  
Sebelah Selatan : KAYAT

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : NANIK  
Sebelah Timur : SAELAN

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981.

2. Bahwa sebidang Tanah seluas 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semai II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : MUNAWAR  
Sebelah Selatan : KAYAT  
Sebelah Barat : NANIK  
Sebelah Timur : SAELAN

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 2018 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 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semai II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 2018 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 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Pasir), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semai II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : MUNAWAR  
Sebelah Selatan : KAYAT  
Sebelah Barat : NANIK  
Sebelah Timur : SAELAN

5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Paser), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semoi II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semoi II 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 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua 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.2782/Desa Mentawir/Semoi II yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 kepada Penggugat.
7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang seluas 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semoi II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semoi II, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PRIYO  
Sebelah Selatan : JALAN  
Sebelah Barat : PARWAN  
Sebelah Timur : SAELAN

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

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 SUMARDI sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak SUMARDI berdomisili dengan demikian Bapak SUMARDI (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 SUMARDI 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.
11. 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 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semai II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : PRIYO  
Sebelah Selatan : JALAN  
Sebelah Barat : PARWAN  
Sebelah Timur : SAELAN

Adalah Syah menurut hukum;

4. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah seluas 11.121 M2 (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Mentawir/Semai II, RT.018, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.2782/Desa Mentawir/Semai II, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1981 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : PRIYO  
Sebelah Selatan : JALAN  
Sebelah Barat : PARWAN  
Sebelah Timur : SAELAN

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 Nomor M.2782/Desa Mentawir/Semai II 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.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 15 Mei 2020, tanggal 20 Mei 2020 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir, maka tidak dapat dilakukan mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan dipersidangan Penggugat menyatakan terdapat perubahan pada gugatannya, yakni mengenai alamat Tergugat, yang semula tertulis beralamat di RT. 018, Desa Mentawir, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, menjadi beralamat di Jl. P. Buton, RT. 018, Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya;

sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 640904212000002, atas nama RAMDAN UL WAHYUDA diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 6409043006070022, atas nama Kepala Keluarga RAMELAN diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 2782 atas nama pemegang hak SUMARDI, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan NJOP No. 971.11/3141/BK-PPU/V/2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh RAMDANUL WAHYUDA tertanggal 9 September 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi Dua, Nomor: 045.2/1207/SK/Pem-Sm.D/IX/2019, tanggal 10 September 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi Dua, Nomor: 142/1209/Pem-Sm.D/IX/2019, tanggal 12 September 2019, diberi tanda bukti P-7;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi Dua, Nomor: 142/1206/Pem-Sm.D/IX/2019, tanggal 12 September 2019, diberi tanda bukti P-8;

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, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MUSTARKUN:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sebagai sesama transmigran, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dahulu nama Desa tempat tanah yang menjadi objek sengketa adalah Desa Mentawir;
- Bahwa Tergugat dahulu adalah warga transmigran;
- Bahwa Tergugat datang pada tahun 1977-2018;
- Bahwa dahulu di Desa Mentawir ada sekitar 500 KK;
- Bahwa tanah yang diberi kepada warga transmigran oleh Pemerintah seluas 2 hektar dengan 3 sertifikat;
- Bahwa 3 sertifikat tersebut terbagi menjadi, untuk perumahan sekitar 2.500 M<sup>2</sup>, lahan usaha 1 seluas sekitar 7.500 M<sup>2</sup> dan lahan 2 seluas 1 (satu) hektar;
- Bahwa selain mendapat tanah, warga transmigran juga mendapat jatah untuk hidup, seperti beras, lauk pauk, ikan asin dan minyak goreng;
- Bahwa selain dapat jatah untuk hidup, mereka juga dapat tanaman berupa bibit kopi dan lain-lain;
- Bahwa semua surat sudah dalam bentuk sertifikat;
- Bahwa dalam sertifikat tertulis nama Desa Mentawir, namun kemudian nama Desa tersebut berganti menjadi Desa Semoi Dua,
- Bahwa Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi dimana sekarang keberadaannya;
- Bahwa Tergugat pergi meninggalkan Sepaku sekitar tahun 2018-an;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah jual beli seadanya, kesepakatan berdua, yang penting cukup untuk biaya pulang ke Jawa, dan saat itu sepengetahuan Saksi, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak di tulis dalam kuitansi jual beli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## 2. Saksi KAERUM:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2018-an dengan harga sekitar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan telah memiliki sertifikat dari tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
  - Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
  - Sebelah selatan : dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
  - Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
  - Sebelah utara : Jalan Setapak;
- Bahwa tanah adalah lahan perkebunan yang ditanami tanaman Sahang (merica) oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, SUMARDI (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

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

## 2. Saksi MUNAWAR:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 2018-an dengan harga sekitar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
  - Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
  - Sebelah selatan : dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
  - Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
  - Sebelah utara : Jalan Setapak;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sekarang adalah lahan perkebunan yang ditanami tanaman Sahang (merica) oleh Penggugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, SUMARDI (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

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 RT. 018 Desa Mentawir, Kecamatan Balikpapan Seberang, 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. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek sengketa adalah 11.121m<sup>2</sup>
- Batas-Batas:
  - Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
  - Sebelah selatan : dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
  - Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
  - Sebelah utara :Jalan Setapak;

Bahwa tanah adalah lahan perkebunan yang ditanami tanaman Sahang (merica) oleh Penggugat sampai dengan sekarang;

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara *aquo* yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan memohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan 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 15 Mei 2020, tanggal 20 Mei 2020 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di wilayah RT. 018 Desa Semoi Dua, kecamatan Sepaku, kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Semoi Dua, Nomor: 142/1206/Pem-Sm.D/IX/2019, tanggal 12 September 2019, diberi tanda bukti P-8, yang menyatakan bahwa SUMARDI (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah RT. 018 Desa Semoi Dua, kecamatan Sepaku, kabupaten Penajam Paser Utara. Megenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa SUMARDI (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT. 018 Desa Semoi Dua, 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 2018 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 2782, atas nama pemegang hak SUMARDI (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. 2782, atas nama pemegang hak SUMARDI (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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-7 dan alat bukti Saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu MUSTARKUN, MUNAWAR dan KAERUM;

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

- Bahwa obyek sengketa, dahulu terletak di RT. 018 Desa Mentawir, Kecamatan Balikpapan Seberang, 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. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 11.121M<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
  - Sebelah selatan: dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
  - Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
  - Sebelah utara : Jalan Setapak;
- Bahwa tanah sekarang adalah lahan perkebunan yang ditanami tanaman Sahang (merica) oleh RAMDANUL WAHYUDA (Penggugat);
- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik SUMARDI (Tergugat) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 2018 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 2782, tertanggal 24 Februari 1981 atas nama pemegang hak SUMARDI (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh SUMARDI (Tergugat) kepada RAMDANUL WAHYUDA (Penggugat) pada sekitar tahun 2018, dan setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh SUMARDI (Tergugat), kemudian SUMARDI (Tergugat) pergi dari Desa Mentawir yang sekarang menjadi Desa Semoi Dua dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama menempati obyek sengketa sejak sekitar tahun 2018, 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, RAMDANUL WAHYUDA (Penggugat) telah melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek sengketa;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, meskipun dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat berupa kuitansi, namun oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat yang dasarnya mengandung asas terang, tunai dan 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, yang menurut keterangan Saksi MUNAWAR dan Saksi KAERUM sejumlah Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah), sehingga walaupun tidak ada kuitansi atau perjanjian tertulis lainnya, maka Majelis Hakim telah memperoleh persangkaan mengenai adanya peristiwa jual beli yang sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Mentawir, Kecamatan Balikpapan Seberang, 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. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 11.121m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus dua puluh satu meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
- Sebelah selatan : dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
- Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
- Sebelah utara : Jalan Setapak; Sebagaimana Sertifikat Hak Milik

Tanah Nomor M. 2782 tertanggal 24 Februari 1981 atas nama pemegang hak SUMARDI, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (*vide* bukti P-3);

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 2018 tentang Larangan Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi mengatur tentang pelarangan pengalihan tanah

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bukti surat P-3 berupa sertifikat hak milik atas tanah transmigran, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M. 2782, atas nama pemegang hak SUMARDI (Tergugat), juga telah diberi tanda/cap yang berisi:

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, tanah yang merupakan objek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat kepada Penggugat sekitar tahun 2018 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M. 2782, atas nama pemegang hak SUMARDI (Tergugat), tanah tersebut ditempati 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 2018 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 M. 2782, tertanggal 24 Februari 1981 atas nama SUMARDI (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;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Pnj

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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. 2782 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 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 dengan 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 11.121 M<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus dua



puluh satu meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir, 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. 018 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 2782 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 24 Februari 1981, dengan batas-batas:

- Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
- Sebelah selatan : dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
- Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
- Sebelah utara : Jalan Setapak;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas  $11.121\text{m}^2$  (dua ribu empat ratus dua puluh sembilan meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir, 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. 018, Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 2782 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 24 Februari 1981, dengan batas-batas:

- Sebelah timur : dahulu Suro Senin, sekarang Saidan;
- Sebelah selatan: dahulu Nur Salim, sekarang Kayat;
- Sebelah barat : dahulu Nur Salim, sekarang Nawi;
- Sebelah utara : Jalan Setapak;

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. 2782 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;



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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Senin tanggal 6 Juli 2020, oleh ANTENG SUPRIYO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H.,M.Hum. dan ARTHA ULLY, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh ARIA WIDIA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. GRAITO ARAN SAPUTRO, S.H.,M.Hum. ANTENG SUPRIYO, S.H., M.H

2. ARTHA ULLY, S.H.

Panitera Pengganti,

ARIA WIDIA, S.H.

Perincian Biaya:

1	Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
.	.	.
2	Biaya Proses.....	: Rp50.000,00;
.	.	.
3	Biaya Panggilan.....	: Rp700.000,00;
.	.	.
4	PNBP Panggilan.....	: Rp20.000,00;
.	.	.
5	Pemeriksaan Setempat.....	: Rp3.000.000,00;
.	.	.
6	PNBP Pemeriksaan Setempat....	: Rp10.000,00;
.	.	.
7	Materai.....	: Rp6.000,00;
.	.	.
8	Redaksi.....	: <u>Rp5.000,00;</u> +
.	.	.



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

Jumlah..... : Rp3.826.000,00  
(Tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)