



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Pnj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Sunoko Djoko Saputro, berkedudukan di JALAN PULAU LAUT PATOK DELAPAN RT.002, Semoi 1 Dan 2, Sepaku, Kab. Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supriadi, S.H. advokat yang beralamat di Jl. Propinsi KM. 3.5 RT. 009, Kelurahan Nenang, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

REBAN, dahulu beralamat di RT. 03 Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 7 April 2022 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas Sebidang Tanah seluas 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982.

2. Bahwa Sebidang Tanah seluas 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah sebidang Tanah tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan pada Tahun 1994. 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 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua 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 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Pnj



Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

5. Bahwa setelah Penggugat membeli Sebidang Tanah seluas 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua 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 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua 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 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 kepada Penggugat.

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah seluas 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

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 REBAN sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak REBAN berdomisili dengan demikian Bapak REBAN (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 REBAN 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 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 pada dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

Adalah Syah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa Sebidang Tanah seluas 7.422 M2 (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Semoi Dua, RT.003, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 01234/Desa Semoi Dua yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1982 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : SUNOKO
Sebelah Selatan : JL. BLOK
Sebelah Barat : SUTOMO
Sebelah Timur : A. SUNGKONO

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 01234/Desa Semoi Dua dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat.

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

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 11 April 2022 telah dipanggil dengan patut dan sah, kemudian tanggal 20 April 2022 dilakukan pemanggilan umum, 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 untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan nomor NIK 6471050812540004 atas nama H. Sunoko Djoko Saputro, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 6471031911150030 atas nama kepala keluarga H. Sunoko Djoko Saputro, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tanggal 9 Februari 2022 an H Sunoko Djoko S, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 1193/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Nomor 1192/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 1194/Pem-Sm.Dua/XII/2021 tertanggal 02 Desember 2021 an H Sunoko Djoko Saputro dengan ditanda tangani Kepala Desa Semoi Dua, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan an H Sunoko Djoko Saputro tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 1196/Pem-Sm.Dua/XII/2021 an Reban tertanggal 02 Desember 2021, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01234 tertanggal 24 Nopember 2008 dengan luas 7422 M2, diberi tanda bukti P-10;;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Pnj



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 SUYOTO:

- 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 Semoi II;
- Bahwa Saksi dan Tergugat dahulu adalah warga transmigran gelombang ke-3 pada tahun 1982;
- 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 M², lahan usaha 1 seluas sekitar 7.500 M² 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 semua surat sudah dalam bentuk sertifikat;
- Bahwa dalam sertifikat tertulis nama Desa Mentawir, namun kemudian nama Desa tersebut berganti menjadi Semoi II, dan sekarang berubah lagi menjadi Desa Semoi Dua;
- Bahwa Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi dimana sekarang keberadaannya;
- 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;

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

2. Saksi Moch. Basri:



- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi merupakan warga transmigran gelombang ke-3 pada tahun 1982;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah Tergugat sekitar tahun 1985 dengan harga kepada penggugat yang penting Tergugat dapat pulang kembali ke pulau Jawa untuk 1 (satu) sertifikat dengan luas $\frac{1}{4}$ dan $\frac{3}{4}$ (seperempat dan tiga perempat) hektar dengan sekitar harga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah), dan telah memiliki sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
 - Sebelah timur : Sungkono;
 - Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
 - Sebelah barat : Sutomo;
 - Sebelah utara : Reban;
- Bahwa didalam tanah sekarang terdapat satu rumah yang didiami oleh kenalan Penggugat untuk menjaga rumah;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, REBAN (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT. 03 Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

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

3. Saksi Pandi:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi merupakan warga transmigran gelombang ke-3 pada tahun 1982;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:
 - Sebelah timur : Sungkono;
 - Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;



- Sebelah barat : Sutomo;
- Sebelah utara : Reban;
- Bahwa didalam tanah sekarang terdapat rumah yang didiami oleh kenalan Penggugat untuk merawat rumah tersebut;
- Bahwa tidak orang lain yang keberatan Penggugat menempati tanah tersebut sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, REBAN (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT. 03 Desa Semoi II, 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 Desa Mentawir Unit Semoi II, 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.03 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas Objek sengketa Adalah 7.422 m² (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi)
- Batas-Batas :
 - Sebelah timur : Sungkono;
 - Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
 - Sebelah barat : Sutomo;
 - Sebelah utara : Reban;
- Diatas objek sengketa berisikan rumah yang didiami oleh kenalan Penggugat dengan tujuan menjaga rumah Penggugat;

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 diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan dan ketidakhadirannya tersebut bukanlah disebabkan oleh halangan yang sah menurut hukum, maka gugatan tersebut haruslah diputus tanpa hadirnya Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai ketidakhadiran Tergugat, ternyata telah dapat dibuktikan berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 11 April 2022 dan tanggal 20 April 2022 yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak bertempat di wilayah RT. 03, 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: 1196/Pem-Sm.Dua/XII/2021, tanggal 2 Desember 2021, diberi tanda bukti P-9 yang menyatakan bahwa REBAN (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah RT. 03, Desa Semoi Dua, kecamatan Sepaku, kabupaten Penajam Paser Utara. Megenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa REBAN (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal di RT.03 Desa Semoi II, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 1985 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 01234, atas nama pemegang hak REBAN (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-10) dinyatakan sah secara hukum karena Penggugat hendak melakukan proses baliknama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 01234, atas nama pemegang hak REBAN (Tergugat), yang dikeluarkan oleh



Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-10) tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan alat bukti Saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu SUYOTO, PANDI dan MOCH BASRI;

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

- Bahwa obyek sengketa, dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi II, 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.03 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 7.422 m² (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah timur : Sungkono;
 - Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
 - Sebelah barat : Sutomo;
 - Sebelah utara : Reban;
- Bahwa saat ini di atas objek sengketa merupakan rumah yang didiami oleh kenalan Penggugat untuk menjaga rumah tersebut;
- Bahwa obyek sengketa tersebut awalnya adalah milik REBAN (Tergugat) yang merupakan Tanah Transmigrasi yang diberikan oleh Pemerintah pada Tahun 1978 sesuai dengan Bukti Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 01234, tertanggal 3 Agustus 1982 atas nama pemegang hak REBAN (Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh REBAN (Tergugat) kepada H. SUNOKO DJOKO SAPUTRO (Penggugat) pada sekitar tahun 1985, dan setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh REBAN (Tergugat), kemudian REBAN (Tergugat) pergi dari Desa Mentawir/Semoi II yang sekarang menjadi Desa Semoi Dua dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;



- Bahwa selama menempati obyek sengketa sejak sekitar tahun 1985, tidak pernah bersengketa dengan pihak lain, dalam hal ini tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang 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, yang menurut keterangan Saksi PANDI dan Saksi SUYOTO sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) akan tetapi untuk dua obyek sertifikat tanah, 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 Unit Semoi II, 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. 03 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 7.422 m² (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah timur : Sungkono;
Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
Sebelah barat : Sutomo;
Sebelah utara : Reban;

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 01234 tertanggal 3 Agustus 1982 atas nama pemegang hak REBAN, yang dikeluarkan oleh Kantor Direktorat Agraria Kota Balikpapan (vide bukti P-10);

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 Pemandahan 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 bukti surat P-10 berupa sertifikat hak milik atas tanah transmigrasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M. 01234, atas nama pemegang hak REBAN (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 1985 dan berdasarkan bukti surat P-10 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M. 01234, atas nama pemegang hak REBAN (Tergugat), tanah tersebut ditempatkan sejak tahun 1978, 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 Pemandahan 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. 01234, tertanggal 3 Agustus 1982 atas nama REBAN (Tergugat), (vide bukti P-10) 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 oleh karena pembelian dilakukan tahun 1985, sedangkan aturan tidak dapat dipindah tangankan, akan tetapi keinginan Tergugat untuk kembali ke tanah Jawa mengakibatkan harus meninggalkan dan Penggugat yang menjaga dan membeli Tanah berikut sehingga selama ini tanah tersebut yang menjadi penguasa;

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. 01234 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 7.422 m² (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi II, 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.03, Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 01234 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 3 Agustus 1982, dengan batas-batas:
Sebelah timur : Sungkono;
Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
Sebelah barat : Sutomo;
Sebelah utara : Reban;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 7.422 m² (tujuh ribu empat ratus dua puluh dua meter persegi) yang dahulu terletak di Desa Mentawir Unit Semoi II, 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.03 Desa Semoi Dua, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 01234 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 3 Agustus 1982, dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah timur : Sungkono;
Sebelah selatan : Jl. Usaha Tani;
Sebelah barat : Sutomo;
Sebelah utara : Reban;

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. 01234 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.830.000,00 (tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022, oleh RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, MGS AKHMAD RAFIQ GHAZALI, S.H., dan MARIFATUL MAGFIRAH, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 27 Juni 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh YUSUF AHMAD MAULANA, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Penajam, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

MGS AKHMAD RAFIQ GHAZALI, S.H., RIHAT SATRIA PRAMUDA, S.H.,

MAGRIFATUL MAGFIRAH, S.H.

Panitera Pengganti,

YUSUF AHMAD MAULANA, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran..... : Rp30.000,00;
2. Biaya Proses..... : Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan..... : Rp700.000,00;
4. PNPB Panggilan..... : Rp20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat..... : Rp3.000.000,00;
6. PNPB Pemeriksaan Setempat.... : Rp10.000,00;

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2022/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Materai.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp10.000,00; +
Jumlah.....	:	Rp3.830.000,00

(Tiga juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah)

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)