



PUTUSAN

Nomor 40/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:

RIHOSNAN, beralamat di Jalan Dewi Sartika, Rt.014, Desa Tengin Baru, 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, Kecamatan Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

ASAN, dahulu bertempat tinggal di Jalan Dewi Sartika, Rt.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang tidak diketahui keberadaannya, 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 6 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Penajam pada tanggal 28 Juli 2020 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah atas sebidang Tanah seluas 2.663 M2 (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : M. 384

Sebelah Selatan : M. 388

Sebelah Barat : JALAN

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



Sebelah Timur : -

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M. 386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978;

2. Bahwa sebidang Tanah seluas 2.663 M² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : M. 384

Sebelah Selatan : M. 388

Sebelah Barat : JALAN

Sebelah Timur : -

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

3. Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap sebidang Tanah seluas 2.663 M² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang 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 2.663 M² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 384

Sebelah Selatan : M. 388

Sebelah Barat : JALAN



Sebelah Timur : -

5. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang Tanah seluas 2.663 M2 (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku dari tergugat selanjutnya tergugat menyerahkan sebidang Tanah tersebut kepada Penggugat sehingga sejak itulah Penggugat menguasai sebidang Tanah tersebut sampai sekarang;
6. Bahwa Tergugat selain telah menyerahkan sebidang Tanah seluas 2.663 M2 (dua ribu enam ratus enam puluh tiga 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.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 kepada Penggugat;
7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual sebidang Tanah seluas 2.663 M2 (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 384

Sebelah Selatan : M. 388

Sebelah Barat : JALAN

Sebelah Timur : -

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

8. Bahwa setelah adanya penyerahan atas jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat bermaksud untuk mencatatkan Peralihan Hak atas sebidang Tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara namun dari

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



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 ASAN sudah lama meninggalkan rumah dan tidak tahu lagi dimana Tergugat/Bapak ASAN berdomisili dengan demikian Bapak ASAN (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 ASAN sebagai pemilik awal atas sebidang tanah tersebut sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui lagi keberadannya serta tempat tinggalnya selanjutnya atas permasalahan tersebut petugas Kantor Pertanahan Badan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara menjelaskan kepada Penggugat bahwa permohonan peralihan hak atas tanah terhadap suatu Sertifikat seperti ini bisa saja dilakukan/proses apabila ada **Penetapan atau Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa penggugat adalah Pemilik Syah atas Tanah Perbatasan tersebut;**

Bahwa berdasarkan dasar Penggugat yang telah di uraikan diatas maka Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Penajam Paser Utara melalui Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 2.663 M² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku,

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 pada dengan Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : M. 384
Sebelah Selatan : M. 388
Sebelah Barat : JALAN
Sebelah Timur : -

Adalah Syah menurut hukum.

3. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang Tanah seluas 22.663 M² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di wilayah, Propinsi Kalimantan Timur, Kabupaten Penajam Paser Utara (dahulu Kotamadya Balikpapan), Kecamatan Sepaku (dahulu Balikpapan Seberang), Desa Sepaku, RT.014, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Balikpapan pada Tahun 1978 dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : M. 384
Sebelah Selatan : M. 388
Sebelah Barat : JALAN
Sebelah Timur : -

Adalah Syah Milik Penggugat;

4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Penajam Paser Utara guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Nomor Hak Milik M.386/Desa Sepaku dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 Juli



2020, tanggal 7 Agustus 2020 telah dipanggil dengan 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 Jalan Dewi Sartika, Rt.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, menjadi sebelumnya beralamat di Jalan Dewi Sartika, Rt.014, Dusun IV, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, sekarang sudah tidak diketahui keberadaanya;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK: 6409042104640004, atas nama RIHOSNAN, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 6409042505070141, atas nama Kepala Keluarga RIHOSNAN, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 386, atas nama pemegang hak ASAN, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tanggal 24 Oktober 1978, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 64.09.101.003.005-0023.0 tahun 2019, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Setoran Pajak Daerah (SSPD), NOP: 64.09.101.003.005-0023.0 tahun 2019, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh RIHOSNAN, tertanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 045.4/638/Pem-TB, tanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 640/Ds.TB/X/2019, tanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-8;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



9. Fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 641/Ds.TB/X/2019, tanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat dari Penggugat telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SAKIMIN:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal dengan Tergugat sebagai sesama transmigran, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa dahulu transmigran di Desa Sepaku 3, sekarang Desa Tengin Baru;
- Bahwa seingat Saksi, transmigran datang sekitar tahun 1977 dan saat itu ada sekitar 500 Kepala Keluarga atau sekitar 2000 jiwa;
- Bahwa pada saat transmigran datang, ada mendapatkan jatah berupa alat pertanian, lampu pertamax, dan jatah sembako untuk untuk 1 tahun;
- Bahwa selain itu, warga transmigran juga mendapat tanah seluas 2 hektar per-kepala keluarga;
- Bahwa luas 2 hektar tersebut terbagi menjadi 3, yaitu lahan pekarangan 2.500 M2, lahan I 7.500 M2 dan lahan II 1 hektar;
- Bahwa saat itu semua sudah diberi sertifikat;
- Bahwa oleh karena banyak transmigran yang tidak kerasan, sehingga beberapa transmigran yang menjadi Tergugat dalam perkara ini kemudian pergi pulang ke Jawa dan tanah tersebut kemudian dijual kepada orang lain yang dalam hal ini adalah Penggugat;
- Bahwa saat itu 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;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat sekarang sudah tidak ada dan tidak diketahui lagi dimana sekarang keberadaannya;

- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang keberatan terhadap Penggugat dalam menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang;

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

2. Saksi BASO AMRAN:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Tergugat;

- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 2015;

- Bahwa saat Saksi datang, Penggugat sudah menguasai dan mengelola tanah tersebut;

- Bahwa tanah tersebut saat ini ditanami singkong dan sawit;

- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Penggugat membeli tanah tersebut;

- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : BENU;

Sebelah Selatan : BASO AMRAN;

Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;

Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat saat ini sudah tidak berada di Desa Tengin Baru dan sampai sekarang Tergugat tidak pernah datang kembali ke Desa Tengin Baru;

- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang keberatan atau orang yang mengklaim atas tanah yang dikuasai Penggugat tersebut;

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

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 Sepaku, 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.014, Desa Tengin Baru,

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, dengan hasil sebagai berikut:

- Luas objek sengketa adalah 2.663 m² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi);
- Batas-Batas :
 - Sebelah Utara : (M.384) BENU;
 - Sebelah Selatan : (M.388) BASO AMRAN;
 - Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;
 - Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;
- Diatas objek sengketa sekarang terdapat kebun singkong dan sawit yang dikelola oleh 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 29 Juli 2020, tanggal 7 Agustus 2020 yang menerangkan bahwa Tergugat benar-benar tidak berdomisili di Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu diperkuat dengan bukti surat tertanda P-8 berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 640/Ds.TB/X/2019, tanggal 6 November 2019 serta fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 641/Ds.TB/X/2019, tanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-9, yang

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



menyatakan bahwa ASAN (Tergugat) benar-benar sudah tidak bertempat tinggal di Wilayah Rt.014 Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku Kabupaten Penajam Paser Utara. Mengenai ketidakhadiran Tergugat tersebut juga diperkuat dengan keterangan para Saksi dipersidangan menyatakan bahwa ASAN (Tergugat) sudah tidak bertempat tinggal Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 1993 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M. 386, atas nama pemegang hak ASAN (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. 386, atas nama pemegang hak ASAN (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, (vide bukti P-3) tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan alat bukti Saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu SAKIMIN, BASO AMRAN;

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

- Bahwa obyek sengketa, dahulu terletak di Desa Sepaku, 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.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur;
- Bahwa luas objek sengketa adalah 2.663 m² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : (M.384) BENU;
Sebelah Selatan : (M.388) BASO AMRAN;
Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;



Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;

- Bahwa diatas objek sengketa sekarang terdapat kebun singkong dan sawit yang dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa pada tahun 1993, objek sengketa tersebut telah dijual oleh ASAN (Tergugat) kepada RIHOSNAN (Penggugat) dan saat ini sertifikat telah dikuasai oleh RIHOSNAN (Penggugat);
- Bahwa setelah obyek sengketa tersebut dijual oleh ASAN (Tergugat), kemudian ASAN (Tergugat) pergi dari Desa Sepaku yang sekarang menjadi Tengin Baru dan hingga sekarang tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;
- Bahwa selama menempati obyek sengketa yaitu sejak sekitar tahun 1993, tidak pernah ada keberatan atau klaim kepemilikan dari pihak yang lain terhadap objek sengketa tersebut;

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 diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-6 berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh RIHOSNAN, tertanggal 6 November 2019, dikaitkan dengan bukti surat tertanda P-7 berupa fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 045.4/638/Pem-TB, tanggal 6 November 2019, dan bukti surat tertanda P-8 berupa fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tengin Baru, Nomor: 640/Ds.TB/X/2019, tanggal 6 November 2019, diberi tanda bukti P-8, maka benar bahwa RIHOSNAN selaku Penggugat dalam perkara ini telah memiliki sertifikat atas objek sengketa dengan cara membeli dari Bapak ASAN selaku Tergugat dalam perkara ini pada tahun 1993;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat dengan keterangan Saksi SAKIMIN yang menyatakan bahwa saat itu 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 SAKIMIN, jual

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



beli antara Penggugat dan Tergugat tidak di tulis dalam kuitansi jual beli, dan sepengetahuan Saksi SAKIMIN, sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan keterangan Saksi BASO AMRAN yang merupakan tetangga dari Penggugat, menerangkan bahwa saat Saksi BASO AMRAN datang sekitar tahun 2015, Penggugat sudah menguasai dan mengelola tanah tersebut yang saat ini ditanami singkong dan sawit;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, 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 Sepaku, 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.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur seluas 2.663 m² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : (M.384) BENU;

Sebelah Selatan : (M.388) BASO AMRAN;

Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;

Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;

Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor M.386 tertanggal 24 Oktober 1978 atas nama pemegang hak ASAN, 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 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 bukti surat P-3 berupa sertifikat hak milik atas tanah transmigrasi, yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.386, atas nama pemegang hak ASAN (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 1993 dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, Nomor M.386, atas nama pemegang hak ASAN (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 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.386, tertanggal 24 Oktober 1978 atas nama ASAN (Tergugat), (vide bukti P-3) dan menguasai tanah tersebut, maka berdasarkan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, maka Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

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

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

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

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat yang memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



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.386 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 yang dahulu terletak di Desa Sepaku, 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.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 2.663 m² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), sesuai dengan Sertifikat dengan

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Hak Milik M.386 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 24 Oktober 1978, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : (M.384) BENU;
- Sebelah Selatan : (M.388) BASO AMRAN;
- Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;
- Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Desa Sepaku, 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.014, Desa Tengin Baru, Kecamatan Sepaku, Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur, seluas 2.663 m² (dua ribu enam ratus enam puluh tiga meter persegi), sesuai dengan Sertifikat dengan Nomor Hak Milik M.386 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Balikpapan, tertanggal 24 Oktober 1978, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : (M.384) BENU;
- Sebelah Selatan : (M.388) BASO AMRAN;
- Sebelah Barat : Jalan Dewi Sartika;
- Sebelah Timur : ASAN/RIHOSNAN;

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.386 dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.926.000,00 (Tiga juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Penajam, pada hari Rabu tanggal 23 September 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 Kamis tanggal 24 September 2020 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2020/PN Pnj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didampingi oleh DANIEL ARMANIADJI, 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,

DANIEL ARMANIADJI, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran.....	: Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	: Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	: Rp800.000,00;
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> +
Jumlah.....	: Rp3.926.000,00

(Tiga juta sembilan ratus dua puluh enam 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)