



**PUTUSAN**  
**Nomor 22/Pdt.G/2025/PN Prp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AHMAD SYUHADA RM**, bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Budyanto, S.H.,M.Kn**, adalah Advokat dari Kantor Hukum **Budyanto, S.H.,M.Kn & Rekan** berkantor di Jl.Jalan Manggis No.18 Ujungbatu, Kecamatan Ujungbatu, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 11/SKK-B&R/Pdt/IV/2025 tertanggal 9 April 2025, selanjutnya disebut **Penggugat**;

Lawan:

**UDI BIN JUNA**, bertempat tinggal dahulu beralamat di Dayo, Kecamatan Tandun, Kab.Rokan Hulu, Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, 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 15 April 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 25 April 2025 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2025/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah sebidang tanah lahan Perkebunan seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 156/Dayo, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 4 Desember 1991, nomor : 35990/1991, Atas Nama UDI BIN JUNA yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu (dahulu Kampar), Provinsi Riau; Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.
- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat yaitu tanah perkebunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

156/Dayo, Atas Nama UDI BIN JUNA seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu (dahulu Kampar), Provinsi Riau;

- Bahwa transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 593.2/DD/133, tanggal 07 Maret 2025;
- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 156/Dayo, tercatat atas nama UDI BIN JUNA serta Penggugatlah yang menguasai, merawat dan mengambil hasil panen dari tanah perkebunan tersebut sejak jual beli dilakukan di tahun 2016;
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dahulu atas nama Tergugat yaitu UDI BIN JUNA menjadi atas nama Penggugat yaitu AHMAD SYUHADA RM di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu Provinsi Riau;
- Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 37 Ayat 1 (satu) Menyatakan dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pada Pasal 37 Ayat 2 (dua) Menyatakan dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.
- Bahwa berhubung Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya, sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukan penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar kiranya Penggugat dapat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan memeriksa dan memutuskan :

- **PETITUM :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Perkebunan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2016.
3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik nomor : 156/Dayo, yang semula atas nama UDI BIN JUNA menjadi atas nama AHMAD SYUHADA RM di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
5. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

- **SUBSIDER :**

Apabila Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat menghadap kuasanya tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 April 2025 dan 7 Mei 2025 baik melalui papan pengumuman di pengadilan, Bupati Rokan Hulu atau Pejabat yang mewakili telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan diketahui, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka tidak dapat dilakukan mediasi dan pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dipersidangan dan telah menyerahkan fotocopy-nya untuk dilampirkan dalam berkas perkara sebagai berikut :

1. Surat Keterangan Kepala Desa Dayo Nomor : 593.2/DD/133 Atas nama **Ahmad Syuhada RM** tertanggal 7 Maret 2025 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Surat Keterangan Kepala Desa Dayo Nomor : 400.12.1/DD/132 Atas



nama **Udi Bin Juna** tertanggal 7 Maret 2025 selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

3. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK : 1406111808720007 atas nama **Ahmad Syuhada RM**, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Kartu Keluarga No.1406111708100054 Atas nama Kepala Keluarga **Ahmad Syuhada RM** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 19 April 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

5. Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo, tanggal 26 Desember 1994 atas nama **Udi Bin Juna**, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti tertulis berupa surat bertanda P-1 s/d P-5 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sudah cocok serta telah bermaterai cukup, sehingga berdasarkan pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam pembuktian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat diatas, Penggugat juga menghadirkan saksi untuk didengar keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi **M. Zainal Arifin**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di Desa Puo Raya, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Udi Bin Juna (Tergugat) dibuat menjadi Ahmad Syuhada RM (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Udi Bin Juna) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2016 dimana sebelumnya Udi Bin Juna telah menjual tanah tersebut kepada Ahmad Syuhada RM;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Ahmad Syuhada RM);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang memperlmasalahkan atas penguasaan maupun



pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

2. Saksi **Muhammad Ikhsan**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi bersepadan dengan tanah Penggugat yang diajukan dipersidangan sekarang ini;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di Desa Puo Raya, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Udi Bin Juna (Tergugat) dibuat menjadi Ahmad Syuhada RM (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Udi Bin Juna) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2016 dimana sebelumnya Udi Bin Juna telah menjual tanah tersebut kepada Ahmad Syuhada RM;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Ahmad Syuhada RM);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang mempermasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah balik nama atas sebidang tanah Perumahan seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama Udi Bin Juna (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo antara Penggugat dengan Udi Bin Juna (Tergugat) yang dilakukan tahun 2016 dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat balik nama sertifikat Hak Milik tersebut menjadi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidak hadirannya Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan prosedur pemanggilan menurut hukum atas nama Udi Bin Juna (Tergugat) telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 284 RBg telah ditentukan bahwa yang disebut bukti dalam hukum perdata adalah Bukti surat, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 5 (lima) bukti tertulis berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) bukti saksi yaitu Saksi M. Zainal Arifin, dan Saksi Muhammad Ikhsan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-5 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 yang diperolehnya melalui jual beli. Berdasarkan hal tersebut maka setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat berupa sertipikat hak milik *a quo* dapat diketahui bahwa objek berupa sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana diketahui dalam pembuktian merupakan milik dari Tergugat (*vide* Bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas dan dengan memperhatikan bukti surat Bukti P-1 yaitu Surat Keterangan Jual Beli antara Ahmad Syuhada RM dengan Udi Bin Juna pada tahun 2016 maka dapat disimpulkan bahwa memang benar telah terjadi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat selaku pemilik tanah sebagaimana yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide* Bukti P-5) pada tahun 2016 dimana keberadaan proses peralihan bidang tanah tersebut juga diperkuat oleh keterangan Saksi M. Zainal Arifin, dan Saksi Muhammad Ikhsan yang pada pokoknya menyatakan kebenaran proses peralihan tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Bukti P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 593.2/DD/133 tertanggal 7 Maret 2025 dari Desa Dayo dan Bukti P-2 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 400.12.1/DD/132 tertanggal 7 Maret 2025 dari Kepala Desa Dayo maka dapat disimpulkan juga bahwa pada pokoknya pihak kantor desa tempat objek berada menerangkan bahwa Penggugat merupakan orang yang hingga saat ini menguasai objek perkara dan mendapatkan hak atas objek tersebut dari Tergugat melalui jual beli sebagaimana juga telah diterangkan oleh Saksi M. Zainal Arifin, dan Saksi Muhammad Ikhsan bahwa telah terdapat peralihan objek perkara dari Tergugat kepada Penggugat yang lebih lanjut dinyatakan bahwa tidak ada pihak manapun yang berkeberatan dan mempermasalahkan penguasaan sebidang tanah lahan perumahan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat memang merupakan orang yang menguasai dan mengelola objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim juga berkesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan haknya atas objek perkara yaitu sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 (*vide* Bukti P-5) yang diperolehnya melalui jual beli dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat merupakan orang yang berhak atas objek perkara yang didapatnya melalui jual beli namun setelah Majelis Hakim memperhatikan kembali ketentuan yang mengatur mengenai syarat formil dan keabsahan jual beli tanah maka setidaknya Penggugat dan Tergugat tidak melakukan jual beli sebagaimana diharuskan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun secara materil jual beli sebagaimana dimaksud telah memenuhi nilai-nilai hukum adat karena dilakukan secara terang dan tunai berikut penyerahan sertipikat bukti kepemilikan kepada pembeli dimana pihak pemerintahan desa setempat juga telah mengetahui mengenai jual beli sebagaimana dimaksud *vide* Bukti P-1, P-2, dan P-5;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik oleh karena telah menelusuri asal-usul kepemilikan tanah dengan membeli tanah



tersebut dari pemiliknya secara langsung yaitu seseorang yang tertera sebagai pemegang hak milik dalam sertifikat hak milik tanah yang diperjual belikan sehingga Penggugat haruslah dilindungi dan diberikan hak-haknya berdasarkan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka petitum angka 2 gugatan Penggugat telah beralasan secara hukum sehingga patut untuk dikabulkan dimana selanjutnya Majelis Hakim menyatakan jual beli tanah berupa tanah kebun sawit seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 (*vide* Bukti P-5) antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatannya maka Penggugat juga berkehendak untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 (*vide* Bukti P-5) tersebut menjadi atas nama Penggugat sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk men-daftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 yaitu Surat Keterangan Nomor : 400.12.1/DD/132 tertanggal 7 Maret 2025 dari Kepala





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Dayo juga dapat diketahui bahwa pihak pemerintahan desa telah menyatakan Tergugat pernah tinggal di Desa Dayo akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya sehingga dapat diperoleh sebuah fakta hukum bahwa memang benar saat ini Tergugat telah pergi meninggalkan Kepala Desa Dayo dan tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tahun 2016 tidak dapat dilakukan proses balik nama oleh karena para pihak tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang juga telah tidak melakukan proses jual beli bidang tanah sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan atau kelaziman yang ada dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena telah mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat yaitu Penggugat secara formal tidak mendapatkan pengakuan atas hak miliknya tersebut sehingga petitum angka 3 gugatan Penggugat telah beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas objek perkara *a quo* dan telah dinyatakan pula bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat juga sah dan mengikat maka walaupun para pihak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak segera melaksanakan kelanjutan proses jual beli tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan *in casu* melakukan proses pembaliknamaan sertifikat hak milik atas tanah dalam rangka pemutakhiran data mengenai pendaftaran dan kepemilikan tanah. Namun oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil akan haknya tersebut dan Penggugat juga telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hak-hak Penggugat perlu diberikan perlindungan berdasarkan rasa keadilan dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah maka dapat diketahui bahwa dalam keadaan tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada dijelaskan secara tegas apa yang dimaksud dengan keadaan tertentu oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketika penjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya sedangkan pembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak milik yang dimilikinya menjadi atas namanya, hal ini dapat dipandang sebagai suatu keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan didalam peraturan pemerintah tersebut karena adanya suatu keadaan yang mengakibatkan pembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT demi keperluan balik nama sertifikat hak milik sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan keadaan bahwa Penggugat merupakan *persoon* yang memegang sertipikat atas hak milik dalam perkara ini dan objek bidang tanah juga telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat tanpa adanya keberatan dari pihak manapun dimana Majelis Hakim juga telah menilai kebenaran dan keabsahan jual beli objek perkara antara Pengugat dan Tergugat maka keadaan Tergugat yang tidak lagi diketahui keberadaannya sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan pembuatan akta jual beli dalam rangka proses pembaliknamaan sertipikat tanah *a quo* dapat dikategorikan sebagai keadaan tertentu demi melindungi hak-hak Penggugat yang dilakukan semata-mata berdasarkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat karena sejatinya pengelolaan maupun hak atas tanah dilakukan berdasarkan asas fungsi sosial dan sebisa mungkin menghindari penelantaran tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 gugatan Pengugat telah beralasan dan patut dikabulkan dimana Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 atas nama Udi Bin Juna (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu mengingat bahwa oleh pihak pemerintahan desa telah dinyatakan bahwa nama Udi Bin Juna merujuk sebagai Tergugat sebagaimana termuat dalam sertipikat *a quo* (*vide* Bukti P-2) berupa Surat Keterangan Nomor : 400.12.1/DD/132 tertanggal 7 Maret 2025 dari Desa Dayo;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 149 ayat (1) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*)
3. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah berupa lahan perkebunan seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2016;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 156/Desa Dayo tanggal 26 Desember 1994 atas nama Udi Bin Juna menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.293.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Selasa tanggal 17 Juni 2025 oleh kami, Jatmiko Pujo Raharjo sebagai Hakim Ketua, Gilar Amrizal, S.H. dan Nopelita Sembiring, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 22/Pdt.G/2025/PN Prp tanggal 25 April 2025, putusan tersebut diucapkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh Alfakiah, S.Psi., Panitera Pengganti serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gilar Amrizal, S.H.

Jatmiko Pujo Raharjo

Nopelita Sembiring, S.H.

Panitera Pengganti,

Alfakiah, S.Psi.

## Perincian biaya sebagai berikut :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- ATK	Rp. 75.000,00
- Panggilan	Rp. 160.000,00
- PNBP	Rp. 20.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 988.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00 +
- Jumlah	Rp. 1.293.000,00
- Terbilang	(satu juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)