



PUTUSAN
Nomor 17/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:

PARLIN MARPAUNG, lahir di Ujungbatu, pada tanggal 15 Agustus 1989, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Pelajar, Agama Kristen, bertempat tinggal di RT 007 RW 002, Desa Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

SYAMSUDIN.J, Usia 54 tahun bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 25 April 2025 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah sebidang tanah lahan Perkebunan seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 3298/Sei Tapung, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 30 Maret 1989, nomor : 1487/1989, Atas Nama SYAMSUDIN.J yang terletak di Desa Kumain (dahulu Sei Tapung), 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.

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat yaitu tanah perkebunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3298/Sei Tapung, Atas Nama SYAMSUDIN.J seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Kumain (dahulu Sei Tapung), 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 Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 471.15/14.06.11.2002/064/2025, tanggal 27 Maret 2025;
- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 3298/Sei Tapung, tercatat atas nama SYAMSUDIN.J 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 SYAMSUDIN menjadi atas nama Penggugat yaitu PARLIN MARPAUNG 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 Peralihak 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

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



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 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 : 3298/Sei Tapung, yang semula atas nama SYAMSUDIN.J menjadi atas nama PARLIN MARPAUNG 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 datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 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 tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kumain (dahulu Sei Tapung) Nomor : 147.15/14.06.11.2002/064/2025 Atas nama **Parlin Marpaung** tertanggal 27 Maret 2025 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Surat Keterangan Kepala Desa Kumain (dahulu Sei Tapung) Nomor : 147.15/14.06.11.2002/065/2025 Atas nama **Syamsudin.J** tertanggal 27 Maret 2025 selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK : 1406111508890003 atas nama **Parlin Marpaung**, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Kartu Keluarga No.1406110611170001 Atas nama Kepala Keluarga **Parlin Marpaung** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 26 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung, tanggal 30 Maret 1989 atas nama **Syamsudin.J**, 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 **Iswahyudi**, 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 Kumain, Kecamatan

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau;

- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Syamsudin.J (Tergugat) dibuat menjadi Parlin Marpaung (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Syamsudin.J) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2016 dimana sebelumnya Syamsudin.J telah menjual tanah tersebut kepada Parlin Marpaung;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Parlin Marpaung);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang mempermasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

2. Saksi **Sutiman**, 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 Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Riau;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Syamsudin.J (Tergugat) dibuat menjadi Parlin Marpaung (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Syamsudin.J) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2016 dimana sebelumnya Syamsudin.J telah menjual tanah tersebut kepada Parlin Marpaung;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Parlin Marpaung);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp

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)



pernah ada yang memperlmasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 5 Juni 2025 Majelis Hakim telah melakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;

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 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) tercatat atas nama Syamsudin.J (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung antara Penggugat dengan Syamsudin.J (Tergugat) yang dilakukan tahun 2016 dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat balik nama sertifikat Hak Milik tersebut menjadi 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 hadiran Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan form panggilan menurut hukum atas nama Syamsudin.J (Tergugat) telah dilaksanakan secara sah dan patut, berdasarkan Relas Panggilan Umum Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp tertanggal 25 April 2025 dan tanggal 7 Mei 2025 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

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, Sangka, 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 tiga bukti saksi yaitu Saksi Iswahyudi, dan Saksi Sutiman;

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-5 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 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 20.000 M2 (dua puluh ribu 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 Parlin Marpaung dengan Syamsudin.J 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 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 (*vide* Bukti P-5) pada tahun 2016 dimana keberadaan proses peralihan bidang tanah tersebut juga diperkuat oleh keterangan Saksi Iswahyudi, dan Saksi Sutiman yang pada pokoknya menyatakan kebenaran proses peralihan tanah antara Pengugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Bukti P-1 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 147.15/14.06.11.2002/064/2025 tertanggal 27 Maret 2025 dari Desa Kumain (dahulu Sei Tapung) dan Bukti P-2 yaitu Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 147.15/14.06.11.2002/065/2025 tertanggal 27 Maret 2025 dari Kepala Desa Kumain (dahulu Sei Tapung) 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

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melalui jual beli sebagaimana juga telah diterangkan oleh Saksi Iswahyudi, dan Saksi Sutiman 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 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 (*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 dan Formasi Syamsudin.J 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 sertipikat hak milik tanah yang diperjual belikan sehingga Penggugat haruslah dilindungi dan diberikan hak-haknya berdasarkan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa majelis hakim juga melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 5 Juni 2025 terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, diketahui bahwa lahan tersebut saat ini telah dikuasai dan

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelola oleh Penggugat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak manapun;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka petitum angka 3 gugatan Penggugat telah beralasan secara hukum sehingga patut untuk dikabulkan dimana selanjutnya Majelis Hakim menyatakan jual beli tanah berupa tanah kebun sawit seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 (*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 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 (*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.

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yaitu Surat Keterangan Nomor : 147.15/14.06.11.2002/064/2025 tertanggal 27 Maret 2025 dari Kepala Desa Kumain (dahulu Sei Tapung) juga dapat diketahui bahwa pihak pemerintahan desa telah menyatakan Tergugat pernah tinggal di Desa Kumain (dahulu Sei Tapung) 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 Kumain (dahulu Sei Tapung) 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 kedua 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
Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan 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 keempat gugatan Pengugat telah beralasan dan patut dikabulkan dimana Penggugat dapat mengajukan

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 atas nama Syamsudin.J (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu mengingat bahwa oleh pihak pemerintahan desa telah dinyatakan bahwa nama Syamsudin.J merujuk sebagai Tergugat sebagaimana termuat dalam sertipikat *a quo* (*vide* Bukti P-2 berupa Surat Keterangan Nomor : 147.15/14.06.11.2002/065/2025 tertanggal 27 Maret 2025 dari Desa Kumain (dahulu Sei Tapung);

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 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2016;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 3298/Sei Tapung tanggal 30 Maret 1989 atas nama Syamsudin.J 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 Senin tanggal 16 Juni 2025 oleh kami, Abdi Dinata Sebayang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Geri Caniggia, S.H., M.Kn. dan Rudy Cahyadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp tanggal 25 April 2025, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suridah, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Geri Caniggia, S.H., M.Kn.

Abdi Dinata Sebayang, S.H., M.H.

TTD

Rudy Cahyadi, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Suridah, S.H.

Perincian biaya sebagai berikut :

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|------------------------|-----|---|
| - 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 rupiah) | | (satu juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu |

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2025/PN Prp