



PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangil yang mengadili Perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

AHLUL HIKAM MUQORROBIN, Bertempat tinggal di Dusun Bandilan I, RT. 004/ RW. 001, Desa Ranuklindungan, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dely Andriono H.A, SH., advokat pada Andriono Amrulloh Advokat & Lega Consultant berkantor di JL. Kabupaten 20 No. 09 Desa Sedarum, Kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur / andrionoamrulloh@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal tertanggal 05 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 18 Juli 2024, yang Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

ROSIDATUL MAGHFIROH, Bertempat tinggal di Dusun Bandilan I, Rt. 004/ Rw. 001, Desa Ranuklindungan, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dely Andriono H.A, SH., advokat pada Andriono Amrulloh Advokat & Lega Consultant berkantor di JL. Kabupaten 20 No. 09 Desa Sedarum, Kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur / andrionoamrulloh@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal tertanggal 05 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 18 Juli 2024, yang Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
Untuk selanjutnya disebut Para Penggugat;

I a w a n

MOKHAMAD YUSUF, bertempat tinggal di Dusun Dawe Krajan, Rt. 001/ Rw. 004, Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



Kuasa kepada: Aditya Anugrah Purwanto, S.H., advokat pada Aulian Law Firm berkantor pada Perumahan Kebonagung Mas C2/06, Kel. Kebonagung, Kec. Purworejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur / aditboss34@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/SKK.ALF-Per/VII/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 24 Juli 2024, yang Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

ZAINUL ARIFIN, bertempat tinggal di Dusun Dawe Krajan, Rt. 001/ Rw. 004, Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: Aditya Anugrah Purwanto, S.H., advokat pada Aulian Law Firm berkantor pada Perumahan Kebonagung Mas C2/06, Kel. Kebonagung, Kec. Purworejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur / aditboss34@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/SKK.ALF-Per/VII/2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 24 Juli 2024, yang Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
Untuk selanjutnya disebut Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperlihatkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil pada tanggal 15 Jul. 2024 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil, telah mengajukan gugatan yang telah diperbaiki sebagai berikut:

1. Bahwa sekiranya pada bulan Pebruari 2011 SUMBER RUSDIANTO membutuhkan uang karena ada kebutuhan pada keluarganya, sehingga pada tanggal 28 Pebruari 2011 di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan, SUMBER RUSDIANTO menjual lahan tanah tersebut yang sebelumnya juga di sewakan kepada HISBULLAH HUDA, data tanah sebagai berikut : nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas- batas :
 - Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



- Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
- Sebelah Selatan : tanah milik Paito
- Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda

Selanjutnya lahan tanah disebut sebagai obyek tanah (sebelumnya)
Diperbaiki sehingga menjadi:

Selanjutnya lahan tanah dapat juga disebut sebagai obyek tanah;

2. Bahwa jual beli obyek tanah dan penyerahan serta berita acara penyerahan uang (pembayaran) di buatlah perjanjian tertulis (2 Lembar) yang isinya SUMBER RUSDIANTO sebagai penjual juga sebagai penerima pembayaran dengan HISBULLAH HUDA sebagai pembeli juga sebagai pembayar, dengan nominal Rp. 30. 000. 000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), surat pernyataan tersebut dibuat di kantor Pemerintah Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, di saksikan oleh Suro Joyo Mulyo (sekertaris desa saat itu), Amin (Kepala Dusun saat itu sekarang sudah meninggal dunia) dan di ketahui oleh Kades Yeti Diana (Kades saat itu) kesemuanya membubuhkan tandatangan;
3. Bahwa setelah jual beli sebagaimana di terangkan pada posita ke 1 dan 2 gugatan ini, HISBULLAH HUDA (pembeli) menguasai, memanfaatkan juga memelihara dan membayar kewajiban pajak tagihan SPPT (Surat pemberitahuan Pajak Terhutang nomor NOP 35. 14. 220. 014. 017- 0153. 0) atas obyek tanah tersebut melalui pemerintah Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan setiap tahunnya;
4. Bahwa pada tanggal 06- 10- 2011 SUMBER RUSDIANTO sebagai penjual meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris yaitu Mokhamad Yusuf (Tergugat I) dan Zainul Arifin (Tergugat II) dan pada tanggal 03 Desember 2015 HISBULLAH HUDA sebagai pembeli meninggal dunia juga dengan meninggalkan ahli waris yaitu Irma Maisyaroh (istrinya, saat ini telah meninggal dunia), Ahlul Hikam Muqorrobin (Penggugat I) dan Rosidatul Maghfiroh (Penggugat II);
5. Bahwa semenjak meninggalnya Almarhum SUMBER RUSDIANTO dan Almarhum HISBULLAH HUDA, belum sempat dilakukan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa setelah sepeninggalan HISBULLAH HUDA akhirnya penguasaan obyek tanah tersebut dilakukan oleh anak- anaknya atau

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



ahliwaris dari Almarhum HISBULLAH HUDA yaitu Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat);

7. Bahwa dikarenakan kepemilikan harta bergerak atau tidak bergerak milik seseorang yang telah meninggal dunia secara otomatis akan menjadi harta milik anak-anaknya sebagai ahli warisnya, sehingga Para Penggugat berhak dan sah menurut hukum untuk memiliki dan menggunakannya serta melakukan segala hak dan kewajiban keperdataannya;
8. Bahwa Para Penggugat saat mendaftarkan jual beli obyek tanah tersebut pada PPAT dan BPN untuk mendapatkan kepastian hukum berupa Sertipikat Hak Milik mendapatkan kesulitan/ mendapatkan kendala di sebabkan karena ahli waris dari almarhum SUMBER RUSDIANTO (Para Tergugat) tidak mau tanda tangan dan tidak mau mengakui adanya jual beli obyek tanah pada tanggal 28 Pebruari 2011 (sebagaimana dimaksud dalam posita ke 1 dan 2 gugatan ini);
9. Bahwa demi iktikat baik, sempat di lakukan beberapa kali mediasi di kantor Balai Desa Sumberdawesari pada tanggal 05 September 2023 dan pada tanggal 6 Maret 2024, akan tetapi Para Tergugat terutama Tergugat I tetap tidak mengakui adanya Jual beli tersebut dan Tergugat I mau menguasai serta sempat merusak tanaman rumput gajah yang di tanam Para Penggugat;
10. Bahwa proses pendaftaran atau permohonan di terbitkannya Sertipikat Hak Milik atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ke satu (1) Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 yang berbunyi :

“(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.”

tidak dapat terlaksana, disebabkan sebagaimana di jeaskan pada posita ke 8 gugatan ini;

11. Bahwa demi mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan Hak Atas Tanah berupa sertipikat tentunya akan menjadi kendala saat di proses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika berdasarkan

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



pasal 37 ayat ke 1 Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997, dengan tidak berkenannya Para Tergugat untuk menandatangani dan mengakui adanya Jual beli obyek tanah itu;

12. Bahwa akibat dari Para Tergugat sebagai ahli waris dari SUMBER RUSDIANTO (penjual) tidak mau menghadap dan tidak mau tanda tangan akta jual beli yang seharusnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dengan adanya permasalahan ini Para Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli lahan tanah tanggal 28 Pebruari 2011 di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grrati, Kabupaten, Pasuruan yang di buat oleh orang tuanya (Almarhum HISBULLAH HUDA sebagai Pembeli) dengan orang tua dari Para Tergugat yaitu almarhum SUMBER RUSDIANTO (sebagai penjual) yang di harapkan bisa di sahkan perjanjian tersebut melalui putusan Pengadilan Negeri Bangil sehingga putusan terebut bisa di gunakan sebagai dasar untuk mendaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan (Kantor BPN Kabupaten Pasuruan) guna terbitkannya Sertipikat Hak Milik atas nama pembeli / sekarang menjadi nama Para Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini para penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bangil untuk memanggil kedua belah pihak dan memeriksanya, selanjutnya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum perjanjian jual beli lahan tanah antara SUMBER RUSDIANTO sebagai penjual dengan HISBULLAH HUDA sebagai pembeli pada surat pernyataan jual beli tanggal 28 Pebruari 2011 yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas :
 - Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
 - Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Paito

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



- Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda
3. Menyatakan sah secara hukum surat pernyataan pembayaran jual beli lahan tanah tertanggal 28 Pebruari 2011 dengan nominal Rp 30. 000. 000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas :
 - Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
 - Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Paito
 - Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda
4. Menetapkan Menurut Hukum bahwa Para Penggugat Adalah Ahli Waris Dari Almarhum HISBULLAH HUDA.
5. Menetapkan Para Penggugat berhak atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas :
 - Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
 - Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Paito
 - Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Hudayang di beli orang tuanya (HISBULLAH HUDA) untuk dimiliki, di kelolah, dimanfaatkan dan di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan untuk di terbitkannya sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat.
6. Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO, dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan untuk di terbitkannya sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum HISBULLAH HUDA



7. Menyatakan Putusan Ini Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu Meskipun Ada Upaya Hukum Baik Verzet, Banding Maupun Kasasi;
8. Membebankan Biaya Perkara Kepada Para Tergugat Secara Tanggung Renteng;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan Negeri Bangil berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abang Marthen Bunga, SH. MHum., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangil sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas keseluruhan dalil posita Penggugat kecuali apa yang Tergugat akui benar;
2. Bahwa posita Penggugat point 1 tidak benar, pada faktanya tidak pernah ada peristiwa jual beli lahan tanah atau antara SUMBER RUSDIANTO dan HISBULLAH HUDA, bahwa Tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m2 yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan tersebut masih atas nama orang tua Para Tergugat yaitu SUMBER RUSDIANTO;



3. Bahwa posita Penggugat point 2 tidak benar, bahwa tidak ada orang waras manapun yang mau menjual obyek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² dengan harga tidak wajar yaitu Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selain itu Surat Perjanjian dan Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 28 Febuari 2011 patut diduga kuat merupakan surat palsu karena sebelum Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Bangil, Para Tergugat melalui kuasa hukumnya sudah melakukan klarifikasi pada sekira awal 2023 kepada mantan Kepala Desa Sumberdawesari yaitu Sdri. YETI DIANA terkait Surat Perjanjian dan Pernyataan Jual Beli Tersebut dan bahkan Sdri. YETI DIANA menyatakan lupa/tidak tau perihal itu, bahkan SURO JOYO MULYO dan Penggugat I kami tantang untuk membuat pernyataan tertulis bahwa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Febuari 2011 tersebut adalah asli namun mereka tidak berani. Bahwa tanda tangan yang ada di Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Febuari 2011 tersebut adalah bukan tanda tangan ayah Para Tergugat yaitu SUMBER RUSDIANTO dan akan kami buktikan di agenda pembuktian nanti melalui bukti pembanding surat yang berisi tanda tangan asli SUMBER RUSDIANTO bahwa tanda tangan SUMBER RUSDIANTO sangat berbeda dari Surat Perjanjian dan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Febuari 2011 tersebut;
4. Bahwa posita Penggugat point 5 menyatakan belum sempat dilakukanya pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) antara SUMBER RUSDIANTO dan HISBULLAH HUDAH, yang benar adalah tidak perlu dibuat akta jual beli apapun dihadapan PPAT karena SUMBER RUSDIANTO tidak sebodoh itu menjual obyek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² dengan harga tidak wajar yaitu Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) serta ada indikasi dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan tanda tangan SUMBER RUSDIANTO sehingga syarat jual beli yang sah sesuai dengan 1320 KUH Perdata terutama point 4 mengenai "suatu sebab yang tidak terlarang" atau klausa halal tidak terpenuhi;



5. Bahwa posita Penggugat point 6 kurang tepat, yang benar adalah Para Penggugat menguasai objek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² tanpa hak atau tanpa dasar hukum sama sekali;
6. Bahwa posita Penggugat point 7 kurang tepat, memang benar harta bergerak dan harta tidak bergerak seseorang yang telah meninggal akan menjadi milik ahli warisnya, namun disini yang menjadi Ahli Waris dari SUMBER RUSDIANTO adalah Para Tergugat bukan Para Penggugat yang diduga kuat memalsukan Surat Pernyataan Jual beli tertanggal 28 Febuari 2023 tersebut. Jadi yang berhak menguasai dan menggunakan objek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² adalah Para Tergugat. Bahwa Para Penggugat juga tidak bisa membuktikan adanya peralihan atas objek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² tersebut dari SUMBER RUSDIANTO kepada HISBULLAH HUDAH maka status objek tanah tersebut masih tetap menjadi milik ahli waris dari SUMBER RUSDIANTO yaitu Para Tergugat;
7. Bahwa posita Penggugat point 8 sudah selayaknya pendaftaran objek tanah tersebut untuk dijadikan SHM dipersulit dan ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan ada indikasi kuat dugaan pemalsuan surat serta ketidak mampuan Para Penggugat untuk membuktikan adanya peralihan objek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m² yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m² tersebut. Dan tidak perlu Para Tergugat mengakui apapun atas hal yang tidak pernah terjadi atau bahkan menanda tangani suatu hal yang tidak masuk akal seperti Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Febuari 2011 yang diduga kuat palsu tersebut atau menanda tanda tangani apapun terkait peralihan apapun;
8. Bahwa Posita Penggugat point 9 memang benar telah beberapa kali diadakan mediasi antara Penggugat dan Tergugat namun tentu saja tidak berhasil karena apa yang Para Penggugat minta merupakan suatu hal yang tidak masuk akal. Bahkan kami beberapa kali

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



menantang Penggugat I untuk membuat pernyataan mengakui bahwa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Februari 2011 adalah suatu hal yang benar namun Penggugat I tidak punya nyali melakukannya karena jika sampai berani memang akan kami laporkan ke Polres Pasuruan Kota atas dugaan Pemalsuan Surat dan Tanda Tangan SUMBER RUSDIANTO. Terkait tanaman Rumput Gajah yang didalilkan Penggugat silahkan buktikan rumput gajah itu dirusak Tergugat I dan laporkan Pengerusakan bila perlu! Karena objek tanah tersebut adalah sah milik Ahli Waris SUMBER RUSDIANTO yaitu Para Tergugat. Bahwa Para Penggugat sempat menguasai lahan tersebut tanpa hak dan tanpa dasar hukum namun sekarang sudah Kembali ke penguasaan Para Tergugat;

9. Bahwa Posita Penggugat point 10 dan point 11 membuktikan bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya sudah mengetahui proses jual beli tanah yang sah hingga terbit SHM (sertifikat hak milik) atas tanah wajib melalui PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah) sebagaimana dimaksud Pasal 37 ke satu (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, namun apa yang dilakukan Para Penggugat sangat bertentangan 1320 KUH Perdata terutama point 4 mengenai "suatu sebab yang tidak terlarang" atau klausa halal tidak terpenuhi karena diduga kuat ada indikasi pemalsuan terkait Surat Pernyataan Jual Beli dan tanda tangan;
10. Bahwa kami menantang Para Penggugat melalui kuasa hukumnya untuk menghadirkan saksi saksi mereka terutama yang menandatangani Surat Kesepakatan Jual Beli tanggal 28 Februari 2011 tersebut seperti SURO JOYO MULYO dan mantan kepala Desa Sumberdawesari yaitu Sdri. YETI DIANA untuk hadir memberikan keterangan di Pengadilan Negeri Bangil. Jika telah disumpah dan tetap berani memberi keterangan palsu di depan Persidangan perkara ini maka akan kami laporkan Ke Polres Pasuruan atas dugaan kesaksian palsu sesuai dengan Pasal 242 KUHP serta Bersiap siap menanggung segala resikonya untuk dipenjara;
11. Bahwa Para Tergugat lah yang dirugikan atas Perbuatan Para Penggugat yang diduga kuat telah membuat Surat Perjanjian dan Surat Kesepakatan Jual Beli palsu tanggal 28 Februari 2011 Dimana tanda tangan SUMBER RUSDIANTO sangat berbeda dengan yang asli. Maka kami memohon kepada majelis hakim yang menangani dan

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



memeriksa Perkara Nomor: 35/Pdt.G/2024/PN Bil ini untuk selayaknya menolak seluruh gugatan Para Penggugat jika tidak bisa membuktikan apa yang mereka dalilkan;

Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) melalui Kuasa Hukumnya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangil atau Majelis Hakim yang menangani Perkara Nomor: 35/Pdt.G/2024/PN Bil dan berkenan menetapkan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah secara hukum Surat Perjanjian Jual Beli dan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 28 Febuari antara SUMBER RUSDIANTO dan HISBULAH HUDA terkait objek tanah yang tercatat di Letter C: 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m2 yang terletak di Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati kabupaten Pasuruan seluas 6600m2;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

Mengadili perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat di persidangan mengajukan bukti surat yang bertanda P-1 sampai P-16 yaitu:

1. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk Nomor 3514200909990003, tanggal 22 Juli 2017 atas nama AHLUL HIKAM MUQORROBIN, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk Nomor 3514204401960001, tanggal 04 Februari 2022 atas nama ROSIDATUL MAGHFIROH, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 29 Mei 2024, yang diketahui oleh Kecamatan Grati Kab. Pasuruan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk Nomor 3514202311660001, tanggal 14 Oktober 2012 atas nama HISBULLAH HUDA, dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-4;



5. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan Jual Beli antara SUMBER RUSDIANTO dengan HISBULLAH HUDA, tanggal 28 Februari 2011, yang diketahui oleh Kepala Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati Kab. Pasuruan diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy dari asli Surat Pernyataan atas nama SUMBER RUSDIANTO, tanggal 28 Februari 2011, yang diketahui oleh Kepala Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati Kab. Pasuruan diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy dari asli copy letter c atas nama SUMBER RUSDIANTO nomor 2608 persil 107 kelas D III/46 luas 6600 m2, yang diketahui oleh Kepala Desa Sumberdawesari Kecamatan Grati Kab. Pasuruan, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Beda Nama No. Reg. : 100/206/424.305.2.13/2024, tanggal 29 Mei 2024 yang menerangkan bahwa nama RUSDIANTO (Alm.) dan SUMBER RUSDIANTO (Alm.) adalah Satu Orang Yang Sama, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati Kab. Pasuruan, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy dari asli Surat Keterangan No. Reg. : 100/207/424.305.2.13/2024, tanggal 20 Mei 2024 yang menerangkan bahwa penguasaan tanah/ riwayat penguasaan tanah dari Hibullah Huda ke Ahlul Hikam Muqorrobin, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati Kab. Pasuruan, diberi tanda bukti P-83;
10. Fotocopy dari asli Kwitansi Pembayaran Sewa Lahan dan Rumput Gajah Tahun 2022, yang dibayarkan oleh Cipluk P. Doni tanggal 11 September 2022 dengan jangka waktu September 2022 s/d September 2023, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy dari asli Kwitansi Pembayaran Sewa Lahan dan Rumput Gajah Tahun 2023, yang dibayarkan oleh Cipluk P. Doni tanggal 8 September 2023 dengan jangka waktu September 2023 s/d September 2024, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy dari asli Bukti Pembayaran PBB Nomor 35.14.220.014.017-0153.0 atas nama Chasbullah Huda tahun 2020, yang dikeluarkan oleh BPKPD Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-12;



13. Fotocopy dari asli Bukti Pembayaran PBB Nomor 35.14.220.014.017-0153.0 atas nama Chasbullah Huda tahun 2021, yang dikeluarkan oleh BPKPD Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy dari asli Bukti Pembayaran PBB Nomor 35.14.220.014.017-0153.0 atas nama Chasbullah Huda tahun 2022, yang dikeluarkan oleh BPKPD Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy dari asli Bukti Pembayaran PBB Nomor 35.14.220.014.017-0153.0 atas nama Chasbullah Huda tahun 2023, yang dikeluarkan oleh BPKPD Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy dari asli Bukti Pembayaran PBB Nomor 35.14.220.014.017-0153.0 atas nama Chasbullah Huda tahun 2024, yang dikeluarkan oleh BPKPD Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Beda Nama Nomor 100/205/424.305.2.12/X/2024, tanggal 14 Oktober 2024, menerangkan bahwa nama HISBULLAH HUDA dengan CHASBULLAH HUDA adalah Satu Orang Yang Sama, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ranuklindungan, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti P-17;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Yeti Diana, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan para pihak namun tidak ada hubungan keluarga baik sedaran maupun semenda, saksi merupakan tetangga dari Penggugat dan Tergugat sekaligus menjabat sebagai Kepala Desa Sumberdawesari dari tahun 2020 sampai tahun 2016;
 - Bahwa saksi membenarkan peristiwa jual beli antara Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda;
 - Bahwa sekitar bulan Februari 2011 Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda, datang ke kantor balai desa untuk melakukan transaksi jual beli tanah milik Sdr. Sumber Rusdianto kepada Sdr. Hisbullah Huda dengan luas tanah kurang lebih 6.600m². Saksi ingat sekali pada waktu

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



itu Sdr. Sumber Rusdianto memakai kaos coklat garis-garis dan Sdr. Hisbullah Huda memakai hem warna putih sambil mengendarai sepeda onthel/ sepeda mini datang ke balai desa;

- Bahwa Saksi membenarkan Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda membubuhkan tanda tangan di surat pernyataan yang telah dibuat oleh staf perangkat desa;
- Bahwa Setelah ada kesepakatan jual kemudian ada transaksi penyerahan uang di depan saksi;
- Bahwa pada saat peristiwa jual beli tersebut hadir Bapak Kasun Amin (Alm) bersama Bapak Sekdes Suro Joyo Mulyo;
- Bahwa saksi membenarkan bahwa tanah yang terletak di Dusun Genu'an, Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan adalah milik Sdr. Sumber Rusdianto sendiri dan dalam proses jual beli Kedua orang tersebut dalam keadaan sehat;
- Bahwa Saksi tidak mencocokkan tanda tangan dalam Pernyataan Jual beli ke tanda tangan yang ada pada KTP serta saat peristiwa tersebut tidak ada dokumentasi Foto;
- Bahwa nominal pembayaran atas jual beli tanah tersebut adalah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan kemudian Sdr. Sumber Rusdianto menyerahkan SPPT saja kepada Sdr. Hisbullah Huda;
- Bahwa Alas hak atas tanah tersebut adalah berupa *Letter C*;
- Bahwa Isi surat pernyataan tersebut adalah antara Sdr. Hisbullah Huda sepakat membeli tanah Sdr. Sumber Rusdianto di Dusun Genu'an, Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan dengan luas 6.600 m²;
- Bahwa Saksi menerangkan anak2 dari Sdr. Sumber Rusdianto adalah Sdr. Mokhammad Yusuf, Sdr. Zainuil Arifin dan Sdr. Amin sedangkan anak dari Hisbullah Huda adalah Sdr. Ahlul Hikam Muqorrobin dan Sdr. Rosidatul Maghfiroh;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh anaknya Sdr. Ahlul Hikam Muqorrobin karena Sdr. Hisbullah Huda sudah meninggal dunia;

2. Saksi Suro Joyo Mulyo, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta saksi merupakan sekretaris desa mulai tahun 2002 sampai dengan 2018;



- Bahwa saksi menyaksikan sendiri peristiwa jual beli pada tahun 2011 yang dilakukan Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda;
- Bahwa Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda ke kantor desa, menghadap ke kepala desa dan pada waktu itu Saksi menjadi saksi yang menyaksikan peristiwa jual beli tersebut. Pada waktu itu saksi sempat bertanya kepada Sdr. Sumber Rusdianto "Kok bolak balik dodol rek?" (Kok bolak balik jualan tanah?) dijawab oleh Sdr. Sumber Rusdianto "Arek-arek nggudo kabeh, nyubo tok" (anak-anak memberikan cobaan);
- Bahwa pada saat peristiwa jual beli antara Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda, Keduanya dalam keadaan sehat dan tidak ada keterpaksaan;
- Bahwa objek jual beli yang dilakukan adalah terhadap Tanah tegal yang terletak di sebelah barat jalan Dusun Genu'an, Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan;
- Bahwa setelah peristiwa jual beli tersebut yang menguasai tanah adalah Sdr. Hisbullah Huda;
- Bahwa Saksi mengetahui keluarga dari Sdr. Sumber Rusdianto. Nama istri Sdr. Sumber rusdianto adalah Ibu Maimunah. Anak kandungnya Sdr. Sumber rusdianto adalah Mokhamad Yusuf dan Sdr. Zainuil Arifin. Sedangkan Sdr. Amin adalah anak Ibu Maimunah dengan pernikahannya terdahulu sebelum menikah dengan Sdr. Sumber rusdianto;
- Bahwa Pada saat peristiwa jual beli tersebut istri Sdr. Sumber rusdianto sudah meninggal;
- Pada saat jual beli tersebut ada penyerahan uang yang disaksikan oleh bu kades dan semua saksi yang hadir;
- Bahwa seharusnya terdapat penyerahan Letter C atau surat tanah lainnya namun tidak dilakukan, saksi telah menyarankan kepada para pihak untuk membawa peristiwa jual beli ini ke PPAT namun Sdr. Sumber rusdianto berkata "Waduh wong barang iki dulur carik" (Tidak usah karena ini masih saudara);
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, Sdr. Sumber Rusdianto tanda tangan, perihal sama atau tidaknya Saksi memaklumi karena Sdr. Sumber Rusdianto sudah tua;
- Bahwa tidak ada dokumentasi pada saat proses jual beli yang dilakukan tersebut;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



- Bahwa pada saat proses jual beli ada berkas berupa Letter C dan SPPT, tetapi Saksi lupa SPPT tahun berapa;
 - Bahwa seingat saksi, Para Pihak menyerahkan KTP atau identitas kemudian di foto copy;
 - Bahwa harga yang disepakati dalam jual beli tersebut adalah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dibayarkan secara cash, namun Saksi tidak mengetahui nilai tersebut untuk DP atau harga keseluruhan dan sebelum akhirnya dijual kepada Sdr. Hisbullah Huda tanah tersebut sebelumnya disewakan kepada Sdr. Hisbullah Huda namun Saksi tidak tahu untuk berapa lama;
 - Bahwa tidak ada pencoretan pada buku tanah desa pada saat jual beli dikarenakan kekhilafan Saksi;
 - Bahwa setelah terjadi jual beli diserahkan surat pernyataan dan Sdr Hisbullah Huda hanya memegang fotocopy letter C;
 - Bahwa Saksi hadir pada waktu istri Sdr. Sumber Rusdianto meninggal, namun Saksi tidak ingat kapan kejadiannya, yang Saksi ingat peristiwa tersebut sebelum peristiwa jual beli tersebut;
 - Bahwa Saksi ikut membubuhkan tanda tangan pada surat tanda bukti P.5;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa tidak ada tanda tangan saksi dalam surat tanda bukti P.6;
3. Saksi Cipluk Hadiyanto, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Saksi menerangkan bawah saksi adalah penyewa lahan dan perawat rumput di obyek tanah.
 - Saksi menyewa tanah dan rumput kepada Para Penggugat dan yang melakukan tanda tangan di kwitansi adalah saksi dan Penggugat I.
 - Saksi menerangkan bahwa saksi berani melakukan sewa dengan Para Penggugat karena saksi sebelumnya mengetahui informasi bahwa obyaek tanah/ lahan rumput tersebut adalah milik haji Hisbuah Huda atau milik Para penggugat, informasi tersebut di dapat saksi dari warga sekitar obyek tanah dan orang Koperasi Susu Suka Makmur
 - Saksi menerangkan bahwa saksi menyewa tanah dan rumput tersebut mulai 8 september 2023 sampai september 2024, tahun sebelumnya saksi menyewa lahan rumput (obyek tanah) dari 11 september 2022 sampai september 2023,



- Saksi menerangkan bahwa masa sewa 11 september 2023 sampai september 2023, saksi menerangkan bahwa saksi bekerja sama/ sewa bersama temannya bernama Pebrian, akan tetapi yang melakukan transaksi adalah saksi dengan Penggugat I
- Saksi menerangkan bahwa Januari 2024 saksi di beritahu Penggugat II melalui Telepon, bahwa lahan rumput yang disewa saksi telah di rusak orang, kemudian saksi mendatangi lokasi.
- Saksi menerangkan setelah saksi berada di lahan rumput (obyek tanah) pada Januari 2024 ada beberapa orang yang merusak lahan rumput yang disewa saksi, dari beberapa orang yaitu Tergugat I dan salah satu Kuasa Hukum dari Para Tergugat.
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengatakan kepada Para Penggugat bahwa lahan rumput yang di sewa saksi di kembalika kepada Para Pengugat/ di akhiri, sampai adanya kejelasan kepemilikan lahan rumput (obyek tanah) baru saksi mau meneruskan lagi
- Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui sebelum saksi menyewa lahan, ada pihak yang menyewa lahan tersebut yaitu orang yang mewakili Kantor Koperasi Susu Suka Makmur

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan bukti surat yang bertanda T.1 sampai T.11 berupa:

1. Fotocopy dari asli Kartu Tanda Penduduk Nomor 191249/3458/01257/1995, tanggal 16 Mei 1995, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy dari asli Laporan Penilaian Hasil Belajar Sekolah Dasar (SD), NSS 110519008, atas nama ZAINUL ARIFIN, Nomor Induk 1672/2055, yang dikeluarkan oleh SD Sumberdawesari II, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy dari asli Laporan Pendidikan Hasil Belajar Sekolah Menengah Umum Tingkat Pertama (SMP), atas nama MUCHAMMAD YUSUF, Nomor Induk 1936, yang dikeluarkan oleh SMP Negeri 2 Nguling, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy dari asli Laporan Pendidikan Hasil Belajar Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas (SMA), atas nama MUCHAMMAD YUSUF, Nomor Induk 1213, yang dikeluarkan oleh SMP Negeri Grati, diberi tanda bukti T-4;



5. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Beda Nama, No. Reg : 100/ / 424.305.2.13/2023, tanggal 24 November 2023, yang menerangkan bahwa nama RUSDIANTO dan SUMBER RUSDIANTO adalah Satu Orang Yang Sama, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sumberdawesari, kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti T-6;
6. Salinan Putusan Penetapan Ahli Waris, Nomor 0032/Pdt.P/2024/2024/PA Pas, tanggal penetapan 31 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Pasuruan, diberi tanda bukti P-7;
7. Fotocopy dari asli Letter C : 2608 Persil 107 D III/46 Luas 6600m2 yang terletak di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan atas nama Sumber Rusdianto, diberi tanda bukti T-5;
8. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Kematian, No. Reg : 474/40/424.305.2.13/2024, tanggal 26 Juli 2024, atas nama Rusdiyanto, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sumberdawesari Kecamatan Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy dari asli Surat Keterangan Kematian, No. Reg : 474/140/424.305.2.13/2024, tanggal 26 Juli 2024, atas nama Maimunah, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sumberdawesari Kecamatan Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti T-9;
10. Print out foto makam atas nama Sumber Rusdianto dan Maimunah, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy dari asli Catatan Buku Kematian warga Sumberdawesari atas nama Rusdianto alias Sumber Rusdianto nomor urut 46 dan Maimunah nomor urut 22, diberi tanda bukti T-11;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

2. Saksi Dwi Dedi Mariyanto, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi merupakan teman sekolah dari Tergugat II;
 - Bahwa saksi diminta tolong oleh T I dan T II untuk menelusuri kebenaran surat pernyataan jual beli tanah yang dilakukan oleh Sumber Rusdianto dan Hisbullah Huda;
 - Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan jual beli tersebut dari para Tergugat;



- Bahwa saksi pertama kali mendatangi Robin (Penggugat I) untuk meminta penjelasan mengenai surat pernyataan jual beli tanah tersebut dan Robin mengatakan bahwa tanah tersebut hasil dari jual beli ayahnya dengan Sumber Rusdianto;
 - Bahwa saksi mengetahui Letter C masih tertulis atas nama Sumber Rusdianto;
 - Bahwa saksi juga sempat mendatangi Kasun Amin saat masih hidup dan Amin mengatakan bahwa Yusuf /T I tidak mengetahui adanya jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mendatangi Yetty Diana mengenai surat pernyataan jual beli tanah yang terjadi pada bulan Februari 2011. Dan pada saat itu Yetty Diana mengatakan "LUPA" mengenai surat tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui secara langsung jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui Sumber Rusdianto mempunyai tanah seluas ±6.600 m²;
 - Bahwa saksi sempat mendatangi Suro Joyo Mulyo menanyakan perihal surat pernyataan jual beli tersebut dan Suro Joyo Mulyo membenarkan adanya jual beli;
 - Bahwa saksi mendatangi IImi selaku Camat di Kecamatan Grati menanyakan perihal jual beli yang dilakukan Sumber Rusdianto dan Hisbullah Huda, yang mena IImi selaku Camat melihat Surat Pernyataan Jual Beli tersebut dan mengatakan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah karena dilakukan di bawah tangan;
 - Bahwa saksi Kembali menemui Suro Joyo Mulyo dan mengatakan hasil pertemuan dengan Camat IImi bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah karena dilakukan dibawah tangan. Akan tetapi Suro Joyo Mulyo tetap bersikukuh bahwa tanah tersebut sudah dijual;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dikuasai oleh Pak Yusuf / TI.
3. Saksi Umi Kulsum, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Sumber Rusdianto;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijual, akan tetapi saksi mengetahui bahwa tanah tersebut pernah di sewakan oleh Sumber Rusdianto kepada Hisbullah Huda;
 - Bahwa saksi mengetahui masalah sewa tanah tersebut dari Sumber Rusdianto sendiri;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



- Bahwa saksi mengetahui Kematian Sumber Rusdianto tahun 2011 dan Maimunah istri dari Sumber Rusdianto meninggal pada tahun 2013;
 - Bahwa saksi pernah bertanya kepada Istri dari Hisbullah Huda mengenai tanah tersebut, “apabila tanah tersebut ditebus Yusuf bisa apa tidak ? dan Istri Hisbullah Huda menjawab “Tanah ini sudah dibeli dan sudah berupa sertifikat”. Kemudian saksi menyatakan bahwa apabila diproses menjadi Sertifikat harus ada saksi. Namun istri Hisbullah Huda hanya menjawab “Tidak perlu saksi, apa kata Pak Camat”. Dan Istri Hisbullah Huda tidak pernah menunjukkan sertifikatnya;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan warisan dari orang tua Sumber Rusdianto;
 - Bahwa tanah/obyek sengketa berupa tanah tegalan yang berada di Sumberdawesari;
 - Bahwa saksi mengetahui Robin (P1) dan Rosi (P2) merupakan anak dari Hisbullah Huda;
 - Bahwa saksi mengetahui Sumber Rusdianto hanya mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Yusuf (T1) dan Arifin (T2);
4. Saksi Edi Hermanto, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut disewakan oleh Sumber Rusdianto kepada Hisbullah Huda berdasarkan cerita dari Pak Yusuf (T1);
 - Bahwa saksi mengetahui Kematian Sumber Rusdianto tahun 2011 dan Maimunah istri dari Sumber Rusdianto meninggal pada tahun 2013;
 - Bahwa tanah/obyek sengketa berupa tanah tegalan yang berada di Sumberdawesari;
 - bahwa saksi mengetahui Sdr. Sumber Rusdianto menyewakan tanah mendengar dari cerita pak yusuf (Tergugat I);
 - Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Pak Yusuf (T1).
5. Saksi Saiful Anwar, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa saksi merupakan seorang Mudin di Sumberdawesari sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi mengenal Sumber Rusdianto dan Maemunah;
- Bahwa saksi sendiri yang memandikan Jenazah Sumber Rusdianto;
- Bahwa saksi mengetahui Sumber Rusdianto meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 06 Oktober 2011 yang tercatat di buku kematian warga Sumberdawesari (sesuai dengan bukti Tergugat T-11);
- Bahwa saksi mengetahui Maemunah meninggal dunia pada hari Senin tanggal 03 Juni 2013 yang tercatat di buku kematian warga Sumberdawesari (sesuai dengan bukti Tergugat T-11);
- Bahwa buku kematian warga Sumberdawesari tersebut selalu dijadikan dasar untuk mengurus surat kematian di Desa. Prosedur tersebut sudah dilaksanakan sebelum dan sejak Yeti Diana menjabat Kepala Desa Sumberdawesari dan Suro Joyo Mulyo menjabat sebagai Sekretaris Desa Sumberdawesari sampai sekarang sudah berganti Kepala Desa dan Sekretaris Desa prosedur tersebut masih dilaksanakan.

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 November 2024;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pengesahan perjanjian jual beli antara SUMBER RUSDIANTO dan HISBULAH HUDHA terhadap sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan yang dilaksanakan tertanggal 28 Pebruari 2011 yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan;

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- 1 Perjanjian jual beli dalam perkara a quo merupakan perjanjian yang tidak sah karena telah terjadi pemalsuan bukti surat perjanjian jual beli tertanggal 28 Pebruari 2011 antara Sumber Rusdianto Dan Hisbulah Huda;
- 2 Objek sengketa perkara a quo yakni sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan dikuasai oleh Para Penggugat tanpa alas hak apapun;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa Ahli waris dari Sdr Sumber Rusdianto adalah Mokhamad Yusuf (**Tergugat I**) dan Zainul Arifin (**Tergugat II**) dan Ahli waris dari Sdr Hisbullah Huda adalah Ahlul Hikam Muqorrobin (**Penggugat I**) dan Rosidatul Maghfiroh (**Penggugat II**);
- 2 Bahwa yang menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan saat ini adalah Ahlul Hikam Muqorrobin (**Penggugat I**) dan Rosidatul Maghfiroh (**Penggugat II**);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah adanya perjanjian jual beli yang terjadi antara antara Sumber Rusdianto dan Hisbullah Huda terhadap sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan yang dilaksanakan tertanggal 28 Pebruari 2011 yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan dengan nilai harga sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat menolak keabsahan atas jual beli objek sengketa perkara a quo dengan dasar bahwa tanda tangan yang dibubuhkan oleh Sdr. Sumber Rusdianto dalam perjanjian adalah tanda tangan palsu

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



dikarenakan berbeda dengan tanda tangan pada dokumen pembanding serta tidak logis bahwa tanah objek sengketa dijual oleh Sdr. Sumber Rusdianto dengan harga senilai Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai P.17 yang telah ditunjukkan aslinya serta telah dinazagelen dan dimaterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan, selain itu Penggugat menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 sampai T.11 yang telah ditunjukkan aslinya serta telah dinazagelen dan dimaterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan, selain itu Penggugat menghadirkan 4 (empat) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 1457 BW menentukan jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati;

Menimbang bahwa terhadap keabsahan perjanjian jual beli dalam perkara a quo tetap bertitik tolak pada syarat sah perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 BW yakni adanya Kesepakatan Para Pihak, kecakapan pembuat perjanjian, terhadap pokok persoalan tertentu serta dilakukan terhadap sebab yang halal;

Menimbang bahwa pokok perkara a quo merupakan keabsahan atas perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan (bukti P.7/T.5) maka Majelis Hakim akan menilai berdasarkan pembuktian yang dilaksanakan dalam persidangan dan selanjutnya akan mengaitkannya terhadap setiap syarat sah dalam perjanjian;

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



Menimbang bahwa pembuktian dalam persidangan perkara perdata telah diatur dalam 164 HIR/1866 BW sehingga Majelis akan menimbang berdasarkan alat bukti surat yang telah di sesuaikan dengan aslinya, saksi-saksi yang mengerti suatu peristiwa, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah;

Menimbang bahwa syarat kesepakatan para pihak dilandaskan adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Dalam perjanjian jual beli perkara a quo, berdasarkan bukti surat P.5 dan P.6 serta keterangan saksi Yeti Diana dan saksi Suro Joyo Mulyo dalam persidangan, Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr Hisbullah Huda pada tanggal 28 Februari 2011 datang ke Kantor Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan dengan maksud untuk melaksanakan jual beli tanah objek sengketa. Kedua orang tersebut menjelaskan maksud dan tujuannya kepada saksi Yeti Diana dan saksi Suro Joyo Mulyo selaku perangkat desa dan menyatakan sepakat untuk mengikatkan jual beli tanah objek sengketa sehingga terbit bukti surat yang ditandatangani oleh kedua belah pihak beserta saksi-saksi pada bukti surat P.5 ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa syarat kesepakatan kedua belah pihak telah terpenuhi;

Menimbang bahwa terhadap syarat kecakapan para pihak adalah terkait kemampuan baik dari segi jasmaniah maupun rohaniah dari para pihak pada saat membuat perjanjian. Kecakapan dalam hukum perdata dapat ditafsirkan secara *a contrario* terhadap pasal 1330 dimana:

“yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu”

Sehingga apabila para pembuat perjanjian bukan termasuk dalam kategori orang-orang yang disebutkan dalam pasal tersebut maka dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Menimbang bahwa Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr. Hisbullah Huda pada saat dibuatnya Perjanjian Jual Beli pada tahun 2011 telah cukup umur dan berdasarkan keterangan Saksi Yeti Diana dan Saksi Suro Joyo Mulyo



dalam keadaan sehat pada saat menghadap ke Kantor Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan sehingga dapat disimpulkan syarat kecakapan telah terpenuhi;

Menimbang bahwa terhadap syarat suatu hal tertentu merupakan apa yang diperjanjikan para pihak serta objeknya termaktub dalam pasal 1332 BW yang menyebutkan bahwa hanya terhadap barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan serta pasal 1333 BW dimana objek harus jelas dan dapat dihitung. Oleh karena makna 'hal tertentu' dalam perkara a quo merupakan perihal Jual Beli serta terhadap objek berupa sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan maka dapat disimpulkan syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi;

Menimbang bahwa terhadap syarat sebab yang halal bermakna perjanjian yang dibuat isinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum sebagaimana pasal 1337 BW. Oleh karena Sdr Sumber Rusdianto dan Sdr Hisbullah Huda membuat perjanjian perihal jual beli tanah maka tidak satupun terdapat unsur yang melanggar Undang-undang, kesusilaan maupun kepatutan sehingga syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang bahwa terhadap jual beli atas tanah di Indonesia menganut sistematika hukum adat dimana berlaku asas tunai dan terang. Secara umum asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran melalui metode angsuran;

Menimbang bahwa sebagaimana dalam Bukti P.6 nilai obyek tanah dalam perjanjian jual beli perkara a quo adalah sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan berdasarkan keterangan Saksi Yeti Diana dan Saksi Suro Joyo Mulyo dalam persidangan, telah terjadi pembayaran secara tunai yang disaksikan oleh saksi-saksi tersebut diatas sehingga Majelis berkesimpulan asas Tunai telah terpenuhi;



Menimbang bahwa asas terang secara umum mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Dalam praktik secara umum dapat dilaksanakan apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT beserta saksi-saksi;

Menimbang bahwa perjanjian jual beli antara Sdr Sumber Rusdianto dan Sdr Hisbullah Huda dilakukan dihadapan Kepala Desa beserta Saksi-saksi yang hadir dan turut bertanda tangan sebagaimana dalam bukti P.5 serta Saksi Yeti Diana dan Saksi Suro Joyo Mulyo dalam persidangan maka hal tersebut dapat dianggap sebagai penerapan asas Terang. Perihal tidak dilaksanakan dihadapan PPAT tidak membuat perjanjian jual beli dengan objek tanah tidak sah dikarenakan persyaratan tersebut lebih kepada tindakan pendaftaran hak atas tanah, bukan syarat mutlak terpenuhinya asas terang dalam hukum agraria nasional;

Menimbang bahwa terhadap penguasaan tanah objek sengketa perkara a quo secara empiris dikuasai oleh Para Penggugat berdasarkan bukti P.9 sampai dengan P.16 dimana Penggugat membayar PBB (Bukti P.12 sampai P.16) serta menyewakan lahan untuk dimanfaatkan (Bukti P.10 dan P.11 serta keterangan saksi Cipluk Hadiyanto) dan sebelumnya tanah tersebut dikuasai oleh Sdr. Hisbullah Huda (bukti P.9 dan keterangan Saksi Yeti Diana dan Saksi Suro Joyo Mulyo dalam persidangan) dari tahun 2011 sampai 2015. Sehingga dalam kurun waktu 2011 sampai dengan diajukannya gugatan ini penguasaan tanah objek sengketa berada pada pihak Para Penggugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat membantah terjadinya kesepakatan antara Sdr. Sumber Rusdianto dan Sdr Hisbullah Huda karena Sumber Rusdianto tidak akan mau menjual tanah seluas 6600m2 dengan harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Hisbullah Huda, serta menduga kuat ada indikasi pemalsuan tanda tangan pada surat Perjanjian Jual Beli dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa dalam persidangan Tergugat dalam membuktikan dalil bantahannya atas perjanjian jual beli tersebut dengan mengajukan bukti surat T.1 sampai dengan T.5 serta menghadirkan 4 (empat) orang saksi. Pada pokoknya bukti surat menunjukkan terdapat perbedaan tanda tangan yang dibubuhkan oleh Sdr. Sumber Rusdianto pada Surat Perjanjian Jual beli dalam perkara a quo dengan dokumen T.1 sampai T.4 sedangkan saksi-saksi yang dihadirkan menerangkan bahwa tidak mengetahui adanya peristiwa jual beli



antara Sdr. Sumber Rusdianto dengan Sdr. Hisbullah Huda melainkan sewa menyewa lahan;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat T.1 sampai dengan T.4 telah Majelis Hakim periksa dan membandingkan dengan Surat Perjanjian Jual Beli pada perkara a quo dan mendapati bahwa terdapat perbedaan tanda tangan yang dibubuhkan oleh Sdr. Sumber Rusdianto namun dalam hal ini Majelis Hakim Perdata tidak berwenang menyatakan asli atau palsu suatu bukti surat dikarenakan hal tersebut merupakan kewenangan dari peradilan pidana. Di lain sisi perbedaan bentuk tanda tangan tersebut belum dapat membantah bahwa Sdr. Sumber Rusdianto sebagai orang yang membubuhkan tanda tangan dalam Perjanjian Jual Beli dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan tidak terdapat saksi yang mengetahui secara langsung dari Sdr. Sumber Rusdianto maupun Sdr. Hisbullah Huda terhadap benar atau tidaknya Perjanjian Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara a quo sehingga belum juga dapat membantah terjadinya Perjanjian Jual Beli tersebut;

Menimbang bahwa dalam proses pembuktian, pihak Para Tergugat juga menarik persoalan tidak diikutsertakannya istri dari Sdr. Sumber Rusdianto yakni Sdri. Maimunah dalam perjanjian jual beli tersebut apakah dapat membatalkan terjadinya jual beli, Majelis Hakim merasa perlu membuat terang hal tersebut dimana dalam persidangan tidak didalilkan apakah objek sengketa merupakan harta bersama atau harta bawaan dari Sdr Sumber Rusdianto, oleh karenanya persoalan keikutsertaan Sdri. Maimunah dalam perjanjian jual beli tersebut tidak Majelis pertimbangkan lebih lanjut. Sementara perihal kapan kematian dari Sdri. Maimunah yang menjadi dalil bahwa keterangan saksi merupakan keterangan palsu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa hal tersebut kurang relevan karena tidak terkait dengan pokok perkara dan perlu adanya peradilan pidana untuk menentukan demikian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas dan setelah Majelis Hakim memeriksa keseluruhan alat bukti baik Surat mulai dari P.1 sampai dengan P.17, T.1 sampai dengan T.11 serta saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli antara Sdr Sumber Rusdianto dan Sdr Hisbullah Huda atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa dikarenakan Surat Perjanjian Jual Beli dalam perkara a quo telah dinyatakan sah maka terhadap dalil Para Tergugat yang menganggap Para Penggugat yang menguasai objek sengketa tanpa alas hak apapun dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-1 gugatan penggugat, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan yang diajukan Penggugat terlebih dahulu dan akan mengambil Kesimpulan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-2 gugatan Penggugat, oleh karena Majelis telah menyatakan sah perjanjian jual beli sebagaimana dalam uraian pertimbangan, maka petitum ke-2 ini patut dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-3 gugatan untuk menyatakan sah secara hukum surat pernyataan pembayaran jual-beli lahan tanah tertanggal 28 Pebruari 2011 dengan nominal Rp 30. 000. 000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan dikarenakan didukung oleh alat bukti surat P.6 ditambah dengan keterangan saksi Yeti Diana dan Saksi Suro Joyo Mulyo yang melihat secara langsung kedua belah pihak membuat Surat Perjanjian Jual Beli dan terjadi penyerahan uang sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), maka petitum ke-3 gugatan ini patut dikabulkan;

Menimbang bahwa bahwa terhadap petitum ke-4 gugatan, Menetapkan Menurut Hukum bahwa Para Penggugat yakni Ahlul Hikam Muqorrobin dan Rosidatul Maghfiroh Adalah Ahli Waris Dari Almarhum Hisbullah Huda, terhadap Petitum ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa terhadap Penetapan ahli waris dikeluarkan oleh pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang beragama Islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas permohonan para ahli waris. Dasar hukumnya adalah Pasal 49 huruf b UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Sedangkan, penetapan ahli waris



yang beragama selain Islam dibuat oleh Pengadilan Negeri. Maka dari pertimbangan diatas Patitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-5 gugatan Para Penggugat meminta untuk dinyatakan berhak atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan yang di beli orang tuanya (HISBULLAH HUDA) untuk dimiliki, di kelolah, dimanfaatkan dan di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan untuk di terbitkannya sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat sebagai anak-anak kandung SUMBER RUSDIANTO;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-5 gugatan tersebut, oleh karena petitum angka 2 dan petitum angka 3 telah dinyatakan dikabulkan, maka konsekuensinya terhadap petitum angka 5 haruslah dapat dinyatakan dikabulkan, dengan demikian petitum ke-5 gugatan Para Penggugat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-6 gugatan Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO, dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli untuk di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan untuk di terbitkannya sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Akta jual beli merupakan Dokumen resmi yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara penjual dan pembeli. Akta jual beli atau AJB merupakan bukti sah yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam proses transaksi jual beli. AJB dikeluarkan secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan Putusan pengesahan jual beli adalah Hasil dari proses hukum yang menyatakan bahwa jual beli adalah sah. Putusan ini biasanya diikuti dengan pemberian izin dan kuasa kepada penggugat untuk menandatangani akta jual beli dan melakukan proses terkait pengesahan jual belinya tersebut, maka untuk melakukan prosedur terkait pendaftaran sertifikat maka harus di ikuti dengan tahapan penerbitan dokumen resmi lainnya, maka terhadap petitum Ke-6 ini patut untuk tolak;



Menimbang bahwa terhadap petitum ke-7 gugatan, oleh karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, tertanggal 21 Juli 2000 yang antara lain didasarkan pada suatu Akta otentik dan keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka petitum ke-7 ini haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap Petitum ke-8 gugatan Penggugat, oleh karena menyangkut biaya perkara maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terdapat perbedaan versi terkait batas objek sengketa oleh Penggugat dan Tergugat, terkait hal tersebut dikarenakan selama kurun waktu sejak perjanjian jual beli dibuat dan dilaksanakan objek sengketa dikuasai dan dipergunakan oleh Sdr. Hisbullah Huda dan dilanjutkan Pihak Penggugat maka Majelis berpendapat bahwa batas objek sengketa menggunakan versi yang didalilkan Penggugat dan akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 BW, Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian jual beli lahan tanah antara SUMBER RUSDIANTO sebagai penjual dengan HISBULLAH HUDA sebagai pembeli pada surat pernyataan jual beli tanggal 28 Pebruari 2011 yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas:
 - Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
 - Sebelah Timur : tanah milik Solikhan

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



- Sebelah Selatan : tanah milik Paito
- Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda

Adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan surat pernyataan pembayaran jual beli lahan tanah tertanggal 28 Pebruari 2011 dengan nominal Rp 30. 000. 000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) yang di buat di kantor Pemerintahan Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas:

- Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
- Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
- Sebelah Selatan : tanah milik Paito
- Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda

Adalah sah menurut hukum;

4. Menetapkan menurut hukum Para Penggugat berhak atas sebidang tanah dengan nomor buku C desa 2608 Persil 107 D III/ 46 dengan Luas 6600m² atas nama SUMBER RUSDIANTO berada di Desa Sumberdawesari, Kecamatan Grati, Kabupaten, Pasuruan. dengan batas batas :
- Sebelah utara : tanah milik Pak Nasri
 - Sebelah Timur : tanah milik Solikhan
 - Sebelah Selatan : tanah milik Paito
 - Sebelah Barat : tanah milik Hisbullah Huda

yang di beli orang tuanya (HISBULLAH HUDA) untuk dimiliki, di kelola, dimanfaatkan dan di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan untuk di terbitkannya sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat;

5. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.294.000,00 (satu juta dua ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada hari Senin tanggal 2 Desember 2024, oleh kami, Indra Cahyadi, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Faqihna Fiddin, S.H.M.H., dan Graitto Aran Saputro, S.H.MHum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangil

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2024/PN Bil



Nomor 35/Pdt.G/2024/PN.Bil. putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 04 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Leimena Ayusmadia A.Md., S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Faqihna Fiddin, S.H.. M.H.

Indra Cahyadi, S.H.. M.H.

ttd

Graito Aran Saputro, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Leimena Ayusmadia, A.Md., S.H.

Perincian biaya :

1. Pdf.....Rp. 30.000,00
 2. ATK..... Rp.75.000,00
 3. Pengandaan.....Rp.8.000,00
 4. Panggilan.....Rp.110.000,00
 5. Pemeriksaan Setempat.....Rp.1.011.000,00
 6. PNBPRp. 40.000,00
 7. Meterai.....Rp.10.000,00
 8. Redaksi.....Rp.10.000,00
- Jumlah.....Rp.1.294.000,00
(satu juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)