



**P U T U S A N**  
**Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Hj. Dewi Hindun**, berkedudukan di Jl. Kyai H. Mukhlas Tengah RT 08 RW 02 Desa Kalanganyar Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, Kalanganyar, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat I**;
  2. **Zulfatus, S.H.oliyah**, berkedudukan di Jl. Kyai H. Suwaifi Tengah RT 10 RW 043 Desa Kalanganyar Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, Kalanganyar, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat II**;
  3. **Moch. Bakhrul Ulum**, berkedudukan di Jl. Kyai H. Abu Sofyan Wetan RT 16 RW 04 Desa Kalanganyar Kec. Sedati Kab. Sidoarjo, Kalanganyar, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat III**;
  4. **Hj. Imroatul Khoiro**, berkedudukan di Jl. Kyai H. Asyâ€™ari RT 09 RW 02 Desa Kalanganyar Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo, Kalanganyar, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat IV**;
  5. **Muhammad Zainuddin**, berkedudukan di Jl. Kyai H. Mukhlas Tengah RT 08 RW 02 Desa Kalanganyar Kec. Sedati Kab. Sidoarjo, Kalanganyar, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur sebagai **Penggugat V**;
- Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada LILIEK DJALIAH MA SURURI, SH beralamat di Perum Delta Sari Indah AA Nomor 47, Desa Kureksari, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Februari 2024 ;

Lawan:

**Kantor Agraria Dan Tata Ruang /badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo**, bertempat tinggal di Kawasan Industri dan Pergudangan Safe â€™Nâ€™ Lock , Jalan Lingkar Timur KM 5 Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo â€™ Jatim., Rangkahkidul,

*Halaman 1 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda*



Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur , sebagai  
**Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 21 Februari 2024 dalam Register Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para-Penggugat adalah isteri dan anak kandung dari Bapak Mohammad Choiji yang sudah meninggal dunia pada tanggal 30 Nopember 2010 dan semasa hidupnya Bapak Mohammad Choiji menikah dengan seorang Perempuan bernama Hj. Dewi Hindun dan dari perkawinan tersebut dilahirkan 5 (lima) orang anak yaitu :

- a. H. Muizatul Karimah ( almarhum ),
- b. Zulfatus Sholihah,
- c. Moch. Bakhrul Ulum,
- d. Hj. Imroatul Khoiro,
- e. Muhammad Zainuddin.

Dalam perkara ini Hj Dewi Hindun dan 4 (empat ) orang anaknya yang masih hidup tersebut berkedudukan sebagai PARA - PENGGUGAT.

2. Bahwa selain meninggalkan seorang istri dan 5 (lima) orang anak, almarhum Mohammad Choiji juga meninggalkan harta warisan yaitu sebidang tanah seluas ±34.880 m<sup>2</sup>, tercatat sebagai sertipikat Hak Milik Nomor 37, Gambar Situasi Nomor: 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, atas nama : Mochamad Choiji , dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Sungai besar
- Sebelah Selatan : Tambak Hj. Nur Hamida
- Sebelah Barat : Sungai kecil
- Sebelah Timur : Tambak H. Sidik

3. Bahwa semasa hidupnya, sertipikat Hak Milik Nomor 37 tsb. oleh Bapak Moch. Choiji dipakai untuk jaminan pinjam uang di Bank Pasar Karyawan Swantara, yang berkantor di Jalan Mayjen Sungkono, Pertokoan Barutama

Halaman 2 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



Blok VC Nomor 10 – 4, Surabaya, tertuang dalam Akta Perjanjian Pinjam Uang Tanggal 6 Maret 1990 Nomor LCR Tambak 70/03/BT/90.

4. Bahwa pinjaman tersebut baru terlunasi pada bulan Nopember 2002 dengan jumlah terakhir terhitung sejumlah Rp. 18. 287.600,- (delapan belas juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus rupiah), sehingga dengan pelunasan tersebut maka sertipikat Hak Milik Nomor 37 yang menjadi jaminan utang telah dikembalikan kepada Pemilik/yang berhak yaitu Moch. Choiji dan oleh karenanya untuk proses di perbankan sudah dinyatakan selesai.
5. Bahwa saat ini ahliwaris bermaksud mengurus sertipikat yang dulu atas nama Bapak Mochamad Choiji untuk turun waris kepada Para ahli warisnya yaitu :
  - a. Hj. Dewi Hindun (Ibu)
  - b. H. Muizatul Karimah (meninggal dunia),
  - c. Zulfatus Sholihah,
  - d. Moch. Bakhrul Ulum,
  - e. Hj. Imroatul Khoiro,
  - f. Muhammad Zainuddin.

ke Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo.

Namun Penggugat maupun ahli waris dari almarhum Moch. Choiji hanya diberikan keterangan secara lisan dari Bank Pasar Karyawan Swantara yang menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik No. 37 seluas ±34.880 m2, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji sudah dikembalikan kepada almarhum Moch Choiji (Pemilik) karena pinjamannya kepada Bank Pasar Karyawan Swantara sudah lunas.

6. Bahwa saat ini Para Penggugat bermaksud mengurus sertipikat milik ayahnya tersebut untuk diproses turun waris ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sehingga sertipikat menjadi atas nama Para Penggugat. Namun Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Tergugat) memberikan persyaratan agar sita jaminan yang telah diletakkan oleh Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 114/Pdt.G/2002/PN Sby jo Nomor : 08/CB/2002/PN Sda tertanggal 21-06-2002 jo No. 492/PDT/2005/PT Sby. Tanggal 21 Maret 2006 dicabut.

Halaman 3 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



7. Bahwa dengan dicabutnya sita jaminan tersebut diatas dan dengan dikembalikannya sertipikat Hak Milik Nomor 37 tersebut, maka secara hukum Para Ahli Waris dari Almarhum Moch. Choiji berhak memohon kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo agar sertipikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Para Ahli Waris Moch. Choiji, yaitu :
  - a. Hj. Dewi Hindun (Ibu)
  - b. H. Muizatul Karimah,
  - c. Zulfatus Sholihah,
  - d. Moch. Bakhrul Ulum,
  - e. Hj. Imroatul Khoiro,
  - f. Muhammad Zainuddin.
9. Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo berkenan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo agar mencabut sita jaminan yang telah diletakkan seperti yang terurai dalam Amar Putusan Nomor 114/Pdt.G/2002/PN Sby jo Nomor : 08/CB/2002/PN Sda tertanggal 21-06-2002 jo No. 492/PDT/2005/PT Sby. Tanggal 21 Maret 2006.
10. Bahwa demikian juga Para Penggugat juga memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo agar memerintahkan kepada Tergugat (Kantor Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, yang beralamat di Kawasan Industri dan Pergudangan Safe 'N' Lock , Jalan Lingkar Timur KM 5 Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo – Jatim) agar memproses balik nama/turun waris yang dimohon oleh Penggugat, terhadap :

Sertipikat Hak Milik No. 37 seluas ±34.880 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji untuk dibalik nama/turun waris kepada Para Ahli Waris Moch. Choiji (almarhum).
11. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti autentik dan saksi-saksi. Oleh karena itu sangat wajar dan beralasan hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, berkenan memutus agar putusan perkara aquo untuk dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada pihak-pihak yang mengajukan banding, kasasi maupun perlawanan. (uitvoerbaar bijvoorraad). Hal ini berdasarkan Pasal 18 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG.

Halaman 4 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo berkenan memeriksa perkara ini, kemudian memutuskan dan mengadili sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Moch. Choiji telah meninggal dunia pada tanggal tanggal 30 Nopember 2010 dan meninggalkan ahli waris yaitu :
  - a. Hj. Dewi Hindun (isteri)
  - b. H. Muizatul Karimah (anak),
  - c. Zulfatus Sholihah (anak),
  - d. Moch. Bakhrul Ulum (anak)
  - e. Hj. Imroatul Khoiro (anak),
  - f. Muhammad Zainuddin (anak).
- 3 Menyatakan bahwa Moch Choiji meninggalkan warisan yang belum dibagi waris yaitu :
  - Sertipikat Hak Milik No. 37 seluas  $\pm 34.880$  m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji.
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pinjam Uang tanggal 6 Maret 1990 Nomor : LCR Tambak 70/03/BT/90 antara Tergugat-I dengan Moh. Choiji (almarhum) adalah sah secara hukum.
5. Menyatakan almarhum Moh. Choiji sudah melunasi pinjamannya kepada Tergugat I sebesar : Rp. 18. 287.600,- ( delapan belas juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus rupiah).
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 37 seluas  $\pm 34.880$  m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji sudah dikembalikan oleh Bank kepada almarhum Moch. Choiji.
7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk mencabut sita jaminan yang diletakkan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 37 seluas  $\pm 34.880$  m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji kepada Para Ahli Waris Moch. Choiji, seperti yang terurai dalam Amar Putusan Nomor 114/Pdt.G/2002/PN Sby jo Nomor: 08/CB/2002/PN Sda tertanggal 21-06-2002 jo No. 492/PDT/2005/PT Sby. Tanggal 21 Maret 2006.

Halaman 5 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses turun waris/balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No. 37 seluas ±34.880 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 50/1972 tanggal 5-2-1972, terletak didesa Kalanganyar, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, tercatat atas nama : Mochamad Choiji kepada Para Ahli Waris Moch. Choiji.
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### SUBSIDAIR.

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasa Hukumnya tersebut dan Untuk Tergugat hadir Moch. Marzuki, A.Ptnh,M.H. dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 98/SK-35.15/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 dan Surat Perintah Tugas Nomor 111/Sph-35.15/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dewi Iswani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Majelis menawarkan kepada kedua belah pihak untuk acara jawaban, replik, duplik, Kesimpulan dan putusan dilakukan secara e-Litigasi dan para pihak menyetujuinya dan Majelis Hakim kemudian menentukan jadwal persidangan/ court calender yang disepakati oleh kedua belah pihak;

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

Halaman 6 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Saa



1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Para Penggugat tanpa ada yang dikecualikan, kecuali mengenai apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Tergugat, terhadap obyek perkara yaitu SHM No. 37/Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati, seluas 34.880 M2 pemilik terakhir tercatat atas nama Mochamad Choiji, dan terdapat catatan Sita Jaminan berdasarkan **Berita Acara Sita Jaminan (CB) No. 114/Pdt.G/2002/PN.Sby jo. No. 08/CB/2002/PN.Sda tanggal 21-06-2002.**
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standard Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan ditentukan persyaratan Pengangkatan Sita sebagai berikut:
  1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  5. **Salinan resmi Berita Acara Pengangkatan Sita dari lembaga peradilan.**
4. Bahwa berkaitan dengan petitum angka 8 gugatan Para Penggugat, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standard Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan terkait dengan Peralihan Hak karena Waris, ditentukan persyaratan sebagai berikut :
  1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  3. Fotocopy identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  4. Sertipikat asli;
  5. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan;

Halaman 7 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



6. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
7. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat sepanjang tidak dipenuhi persyaratan sebagaimana angka 3 dan 4 di atas.
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada acara Replik Penggugat tidak mengajukan Repliknya walaupun telah diberi kesempatan untuk mengajukan Repliknya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan Replik maka Majelis Hakim menganggap Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Replik dan dilanjut dengan Acara Pembuktian baik bukti surat maupun saksi akan tetapi Penggugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan dan pada akhirnya panjar biaya Perkara dalam perkara aquo telah habis dan Penggugat juga tidak menambah panjar biaya Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena panjar biaya dalam perkara aquo telah habis dan Penggugat telah diberitahukan untuk menambah panjar biaya tetapi tidak dilaksanakan oleh Penggugat maka perkara Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim tidak dapat dilanjutkan lagi pemeriksaannya dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Memperhatikan Buku II Tahun 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan Dalam empat lingkungan Peradilan;

Halaman 8 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda



## MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.010.000,00., (satu juta sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Selasa, tanggal 9 Juli 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda tanggal 21 Februari 2024, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 15 Juli 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sri Retnowati, S.H.. Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Syafril Pardamean Batubara, S.H., M.H.

Irianto Prijatna Utama, S.H., M.Hum

Hakim Ketua,



Leba Max Nandoko Rohi, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Retnowati, S.H..



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00.
2. Biaya Proses/ATK : Rp 100.000,00.
3. Biaya Panggilan : Rp 840.000,00.
4. PNBP : Rp 20.000,00.
5. Biaya Sumpah : Rp ----
6. Biaya PS : Rp ----
7. Materai : Rp 10.000,00.
8. Redaksi : Rp 10.000,00.

Jumlah : Rp 1.010.000,00., (satu juta sepuluh ribu rupiah).

Halaman 10 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 73/Pdt.G/2024/PN Sda