



P U T U S A N
Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **HUSNI BAHADIQ**, tempat lahir Sidoarjo, umur 51 Tahun, tanggal lahir 16-04-1972, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, Warga Negara Indonesia, alamat Bandar V/4 RT 004 RW 003 Kelurahan Sepanjang Kecamatan Taman, pekerjaan Karyawan Swasta, status perkawinan Kawin;
2. **CHODIJAH BAHADIQ**, tempat lahir Sidoarjo, umur 49 Tahun, tanggal lahir 16-09-1973, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, alamat jalan Bandar Gg. V/4 RT 004 RW 003 Kelurahan Sepanjang Kecamatan Taman, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, status perkawinan Kawin;
3. **ELYA BAHADIQ**, tempat lahir Sidoarjo, umur 47 Tahun, tanggal lahir 18-12-1975, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, Warga Negara Indonesia, alamat Bandar V/4 RT 004 RW 003 Kelurahan Sepanjang Kecamatan Taman, pekerjaan Guru, status perkawinan Cerai Hidup;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama 1. ARLISAH SRI UTAMI, S.H., 2. CRESSIDA MUTIARA PUSPITASARI, S.H., 3. DENDY SYAWALUDIN A, S.H., M.SI., dan 4. MARTONO, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat “ARLISAH SRI UTAMI, S.H & REKAN“, beralamat kantor di Perum Permata Alam Permai Jalan Jamrud IV Blok F4 No: 19 Gedangan Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **MAHRUF**, alamat tergugat dahulu di Jalan Badar gang V No. 4 RT 004 RW 003 Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Sekarang tidak diketahui

Halaman 1 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda:



dimana keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT I;**

2. **SALHA**, alamat tergugat dahulu di Jalan Badar gang V No. 4 RT 004 RW 003 Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Sekarang tidak diketahui dimana keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT II;**

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SIDOARJO**, alamat jalan Lingkar Timur KM 5, Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai

..... **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi - saksi Penggugat;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan tanggal 22 Mei 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 29 Mei 2023, dibawah Register Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Sda. sebagai berikut :

1. Bahwa Para PENGGUGAT adalah ahli waris dari almarhum AGIL BAHADIQ yang telah meninggal dunia tanggal 30 Januari 2009 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan No: 474.3/13/404.7.7.3/2009, tertanggal 9 Februari 2009;
2. Bahwa Ibu kandung para Penggugat yang bernama LILIK BATATI juga sudah meninggal dunia di Sidoarjo, pada tanggal 9 Juni 2015' sesuai dengan Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan No: 32/M/404.7.7.3/2015, tertanggal 11 Juni 2015;
3. Bahwa Tuan AGIL BAHADIQ (alm) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan jual beli dibawah tangan, jual beli sebidang tanah seluas 335 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No: 22, yang beralamat di Bandar gang V Sepanjang Sidoarjo dengan batas batas tanah sebagai berikut:
 - Batas Sebelah Barat : Rumah Bapak Aqil;
 - Batas Sebelah Selatan : Jalan Bandar Gang IV;
 - Batas Sebelah Utara : Jalan Bandar Gang V;

Halaman 2 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda



- Batas Sebelah Timur : Rumah Kos-kosan Pak Ali;
- 4. Bahwa Tuan AGIL BAHADIQ (alm) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan jual beli suatu pekarangan seluas 335 M2 yang terletak di Jalan Bandar V No: 4 RT:4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, beserta Sertifikat Hak Milik No. : 22, atas nama pada Sertifikat HADJI MARIJAM, sebagai tanda terima pembayaran pembelian pada tanggal : 1 Mei 1981, adalah Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- 5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Adik Kandung HADJI MARIJAM, dimana HADJI MARIJAM tidak mempunyai suami dan tidak mempunyai anak, maka Tergugat I dan II lah yang merawat HADJI MARIJAM pada saat sakit parah, dan pada tanggal 1 Mei 1981 atas perintah, persetujuan dan sepengetahuan HADJI MARIJAM Tergugat I dan II menjual tanah pada Point angka 4 diatas untuk membiayai berobatnya HADJI MARIJAM;
- 6. Bahwa pada tanggal 1 desember 1981 Ibu HADJI MARIJAM meninggal dunia, Bu HADJI MARIJAM tidak mempunyai Suami maupun anak dan setelah Bu HADJI MARIJAM meninggal dunia Tergugat I dan Tergugat II pergi meninggalkan rumah yang telah dibeli Bapak Kandung Para Penggugat yang terletak di Jalan Bandar V No: 4 RT:4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan taman Kabupaten Sidoarjo;
- 7. Bahwa Tergugat I dan II dahulu pernah berjanji akan membantu Bapak para Penggugat dalam mengurus Proses balik nama Sertifikat Hak Milik No: 22 atas nama di Sertifikat Hak Milik HADJI MARIJAM menjadi nama AQIL BAHADIQ (Bapak Kandung Para Penggugat) akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar dan tidak mau diketahui keberadaannya;
- 8. Bahwa hingga saat ini Para Penggugat mencari dimana keberadaan Tergugat I dan II akan tetapi tidak menemukan Tergugat I dan II hingga gugatan ini diajukan;
- 9. Bahwa dengan tidak terpenuhinya janji PARA TERGUGAT yakni : membantu proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik No: 22 atas nama HADJI MARIJAM menjadi nama AQIL BAHADIQ (Bapak Kandung Para Penggugat) / menjadi nama Para Penggugat karena Bapak AQIL BAHADIQ sudah meninggal dunia, maka Perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak membantu Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No: 22 ke

Halaman 3 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



atas nama Para Penggugat maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (WANPRESTASI);

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik No: 22 atas nama HADJI MARIJAM yang menerbitkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat) maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo berkewajiban untuk Tunduk pada Putusan melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No: 22 ke atas nama Para Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Gugatan ini berpedoman Pasal 180 HIR maka dimohonkan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (Verzet), banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati sudilah kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan yang menyidangkan perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan Jual-beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dengan AGIL BAHADIQ dengan kwitansi tanda terima pembayaran pembelian terhadap suatu pekarangan yang terletak di jl. Jalan bandar V No: 4 RT:4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan taman Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 1 Mei 1981 dengan batas batas tanah sebagai berikut:
 - Batas Sebelah barat : Rumah Bapak Aqil;
 - Batas Sebelah Selatan : Jalan Bandar Gang IV;
 - Batas Sebelah Utara : Jalan Bandar Gang V;
 - Batas Sebelah Timur : Rumah Kos-kosan Pak Ali;adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Sah menurut hukum kwitansi pembayaran Rp. 1500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) Jual-beli Suatu pekarangan diatasnya berdiri sebuah rumah sebagaimana rumah dengan Sertifikat Hak Milik No: 22 atas nama HADJI MARIJAM Luas 335 M2 yang terletak di jl. jl. Jalan bandar V No: 4 RT:4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan taman Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 4 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda



5. Mengizinkan Para Penggugat untuk melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik No: 22 dengan dengan Luas 335 M2 atas nama HADJI MARIJAM menjadi nama PARA PENGGUGAT;
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Membebaskan biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku;
Atau apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir kuasanya dipersidangan, 1. ARLISAH SRI UTAMI, S.H., 2. CRESSIDA MUTIARA PUSPITASARI, S.H., 3. DENDY SYAWALUDIN A, S.H., M.SI., dan 4. MARTONO, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat "ARLISAH SRI UTAMI, S.H & REKAN", beralamat kantor di Perum Permata Alam Permai Jalan Jamrud IV Blok F4 No: 19 Gedangan Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2023, Untuk Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang melalui panggilan umum melalui Media Radio Erlangga FM, masing-masing Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda. tanggal 30 Mei 2023, tanggal 05 Juli 2023 dan tanggal 02 Agustus 2023, dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak mau menggunakan haknya untuk mempertahankan haknya, sedang Turut Tergugat hadir Kuasanya bernama DIAN PRABAWATI, S.H., M.Kn., Penata Pertanahan Tk. I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 258/SK-35.15/VIII/2023, tanggal 18 Agustus 2023 dan Surat Perintah Tugas Nomor 341/Sph-35.15/VIII/2023 tanggal 18 Agustus 2023;;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 19 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak bisa dilaksanakan;

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

Halaman 5 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, dan Tergugat II serta Turut Tergugat, tidak mengajukan Jawaban oleh karena sejak persidangan pertama Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir sedang untuk Turut Tergugat setelah persidangan ketiga tanggal 29 Agustus 2023 tidak pernah hadir, meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing masing telah telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat, telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3515135812750006, tanggal 28-03-2012, atas nama ELYA BAHADIQ, dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3274025609730001, tanggal 26-06-2018, atas nama CHODIJAH BAHADIQ, dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 22, Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 25 September 1964, Luas 330 M², atas nama pemegang hak terakhir Hadji Marijam, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Kematian Nomor 474.3/13/404.7.7.3/2009, tanggal 09 Februari 2009, dari Kepala Kelurahan Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, bahwa AGIL BAHADIQ, meninggal dunia pada hari Jum'at, tanggal 30 Januari 2009, di rumah karena Sakit Jantung, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Kematian Nomor 32/M/404.7.7.3/2015, tanggal 11 Juni 2015, dari Kepala Kelurahan Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, bahwa LILIK, meninggal dunia pada hari Selasa, tanggal 09 Juni 2015, di Rumah Sakit Siti Khodijah Muhammadiyah Sepanjang karena Sakit, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy kwitansi pembayaran tanggal 1 – 5 – 1981, telah terima dari AGIL BAHADIQ, uang sejumlah Rp1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah), untuk pembayaran sebidang tanah bertempat di Bandar Gang V Sepanjang, tanah hak milik Makrub Salha, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3515131604720006, tanggal 29-10-2021, atas nama HUSNI BAHADIQ, dikeluarkan oleh Pemerintah

Halaman 6 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda



- Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3515130712110021, tanggal 08- 12-2011, atas nama kepala keluarga HUSNI BAHADIQ, dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-8;
 9. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3515130505170001, tanggal 03- 02-2022, atas nama kepala keluarga CHODIJAH BAHADIQ, dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-9;
 10. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3515131907170018, tanggal 27- 07-2017, atas nama kepala keluarga ELYA BAHADIQ, dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-10;
 11. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 17 November 2023, dari HUSNI BAHADIQ, CHODIJAH BAHADIQ dan ELYA BAHADIQ, diketahui Ketua RT 04 RW 03 Bandar Kelurahan Sepanjang, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-11;
 12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Elektronik (E-SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, Nomor Objek Pajak 35.15.160.024.011-0068.0, nama wajib pajak AGIL AS, jalan Bandar V RT 004 RW 03, Sepanjang Sidoarjo, tanggal 03 Januari 2022, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-12;
 13. Fotocopy Surat Nikah Nomor 255/95/71, tanggal 18 Juni 1971, atas nama AGIL BAHADIK dan LILIK SALAMAH, dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Taman, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-13;
 14. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No. 4272/DSP/1989, tanggal 12 September 1989, atas nama HUSNI BAHADIQ, lahir di Taman Sidoarjo, tanggal 16 April 1972, anak ke-Satu Laki-laki, dari suami istri AGIL BAHADIQ dan LILIK SALAMAH, dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Dati II Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-14;
 15. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No. 4273/DSP/1989, tanggal 12 September 1989, atas nama CHODIJAH BAHADIQ, lahir di Sidoarjo, tanggal 16 September 1973, anak ke-Dua perempuan, dari suami istri AGIL BAHADIQ dan LILIK SALAMAH, dikeluarkan oleh Kantor Catatan

Halaman 7 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



- Sipil Kabupaten Dati II Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No. 4274/DSP/1989, tanggal 12 September 1989, atas nama ELYA BAHADIQ, lahir di Taman Sidoarjo, tanggal 12 Desember 1975, anak ke-Tiga perempuan, dari suami istri AGIL BAHADIQ dan LILIK SALAMAH, dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Dati II Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Pernyataan Waris, tanggal 18 Februari 2019, dari ahli waris almarhum AGIL BAHADIQ yaitu HUSNI BAHADIQ, CHODIJAH BAHADIQ dan ELYA BAHADIQ, mengetahui Camat Taman, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Para Penggugat, juga mengajukan 2 (Dua) orang Saksi, yaitu 1. Saksi ZAHRA SALIM AI BATATI dan 2. Saksi NASAR BATATI, yang masing-masing memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi 1. ZAHRA SALIM AI BATATI:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat namun tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Para Penggugat anak dari Bapak Agil Bahadiq dan Ibu Lilik;
- Bahwa Bapak Agil dan Ibu Lilik mempunyai 3 (Tiga) anak yaitu yang pertama Husni Bahadiq, yang kedua Chodijah Bahadiq, dan yang ketiga Elya Bahadiq;
- Bahwa Bapak Agil Bahadiq dan Ibu Lilik telah meninggal dunia, Bapak Agil meninggal pada tahun 2009 karena sakit jantung sedang Ibu Lilik meninggal dunia pada tahun 2015 karena sakit;
- Bahwa setelah Bapak Agil Bahadiq dan Ibu Lilik meninggal dunia, selain meninggalkan 3 (Tiga) anak juga meninggalkan harta peninggalan berupa rumah yang terletak di Jl. Bandar V no. 4 RT/RW 4/3 Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa rumah tersebut dahulu milik Ibu Maryam, lalu Ibu Maryam meninggal dunia kemudian ditempati oleh adiknya yang bernama Mahruf (Tergugat I) dan Salha (Tergugat II);
- Bahwa Ibu Maryam tidak memiliki keturunan, keluarga ibu Mariyam hanya Tergugat I dan Tergugat II;



- Bahwa rumah milik Ibu Mariyam oleh Tergugat I Mahruf dan Tergugat II Salha telah dijual kepada Bapak Agil pada tahun 1981;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual beli rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Jual beli dilakukan di bawah tangan, hanya ada kwitansi saja namun Saksi tidak mengetahui secara langsung, hanya mendengar saja;
- Bahwa rumah tersebut saat ini ditempati oleh anak dari Bapak Agil yang kedua dan ketiga yaitu Chodijah Bahadiq, dan Elya Bahadiq;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sejak rumah tersebut dijual kepada Bapak Agil sampai sekarang ditempati anak-anak Bapak Agil, tidak ada pihak lain yang keberatan, karena semua mengetahui kalau rumah tersebut sudah dibeli oleh Bapak Agil;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual kepada Bapak Agil, Para Tergugat pindah meninggalkan rumah tersebut namun Saksi sampai sekarang tidak mengetahui tempat tinggal Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas objek sengketa:
 - Sebelah Barat : dengan rumah Bapak Agil,
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Bandar gang IV;
 - Sebelah Utara : dengan Jalan bandar gang V;
 - Sebelah Timur : dengan Rumah kos-kosan Bapak Ali;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek sengketa dalam perkara ini dahulu berupa kebun lalu dibangun untuk kos-kosan;
- Bahwa tidak ada lagi yang Saksi terangkan

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. NASAR BATATI:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat namun tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu orang tua dari Para Penggugat Bapak Para Penggugat bernama Agil Bahadiq dan Ibu Para Penggugat bernama Lilik;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bapak Agil orang tua dari Para Penggugat, juga kenal dengan Ibu Maryam kakak dari Para Tergugat;
- Bahwa Bapak Agil dengan Ibu Maryam tidak bersaudara, tetapi Ibu Maryam bersaudara dengan Para Tergugat;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah Bapak Agil dan Para Tergugat dekat, bertetangga namun berbeda gang;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2013/PN.Sda



- Bahwa Saksi tahu masalah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu terkait jual beli tanah yang ada kebunnya di Jalan Bandar V no. 4 antara Bapak Agil dengan Para Tergugat, karena pada saat itu Saksi diajak oleh Bapak Agil untuk menemani jual beli;
- Bahwa jual beli antara Bapak Agil dengan Para Tergugat terjadi pada tahun 1981 (Seribu sembilan ratus delapan puluh satu);
- Bahwa harga jual beli tanah pada waktu itu sekitar Rp. 1.500.000,00 (Satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas objek sengketa:
 - Sebelah Barat : dengan rumah Bapak Agil,
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Bandar gang IV;
 - Sebelah Utara : dengan Jalan bandar gang V;
 - Sebelah Timur : dengan Rumah kos-kosan Bapak Ali;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Para Tergugat kepada Bapak Agil milik Ibu Maryam kakak dari Para Tergugat;
- Bahwa Ibu Maryam janda tidak memiliki anak, hanya memiliki saudara yaitu Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa dalam jual beli antara Bapak Agil dengan Para Tergugat telah dibayar lunas oleh Bapak Agil, ada dibuatkan kwitansi pembelian dan ada saksi 2 (dua) orang atas nama Anam dan Hamzah dalam kwitansi tersebut namun saat ini saksi tersebut sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau ada dokumen lain dalam jual beli tersebut, yang Saksi tahu hanya ada kwitansi;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibayar oleh Bapak Agil, tanah tersebut oleh Para Tergugat diserahkan kepada Bapak Agil dan dikuasai oleh Bapak Agil;
- Bapak pada saat ada jual beli, Saksi tinggal di jalan Bandar gang VI, namun setelah anak Saksi menikah pada tahun 1984, Saksi pindah namun Saksi masih sering berkunjung ke daerah tersebut;
- Bahwa alasan Bapak Agil membeli tanah dari Para Tergugat karena selain dekat / berbatasan dengan rumah Bapak Agil, rencananya akan dibangun tempat kos-kosan saat Bapak Agil pensiun namun untuk realisasi pembangunannya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Para Tergugat telah menyerahkan sertipikat atas tanah tersebut kepada Bapak Agil;

Halaman 10 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda



- Bahwa ditunjukkan bukti surat bertanda P-6 berupa kwitansi, Saksi menyatakan benar bahwa kwitansi tersebut merupakan kwitansi pembayaran tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sekarang di atas tanah sengketa selain ada bangunan kamar kos-kosan terdapat bangunan kamar mandi dan dapur rumah Bapak Agil;
- Bahwa tidak ada lagi yang Saksi terangkan

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, pada posita angka 3 dan angka 4, Para Penggugat mendalilkan bahwa orang tua Para Penggugat AGIL BAHADIQ (alm) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli dibawah tangan, sebidang tanah pekarangan seluas 335 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No: 22, atas nama Hadji MARIYAM yang terletak di jalan Bandar gang V Nomor 4, RT 4 RW 3, Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo dengan batas batas tanah pada sebelah Barat dengan rumah Bapak Aqil, sebelah Selatan dengan Jalan Bandar Gang IV, pada sebelah Utara dengan Jalan Bandar Gang V dan pada batas sebelah Timur dengan rumah Kos-kosan Pak Ali, maka sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas maka dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) Herziene Inlandsch Reglemen (HIR) serta SEMA No. 7 Tahun 2001 Jo. SEMA No. 5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot) terhadap objek sengketa, pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023, dengan menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa tersebut berupa tanah pekarangan yang di atasnya sebagian berdiri bangunan berupa kamar kost dan kamar mandi, terletak di jalan Bandar gang V Nomor 4, RT 4 RW 3, Desa Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah:
 - Batas Sebelah Barat : Rumah bapak Aqil;
 - Batas Sebelah Selatan : Jalan Bandar Gang IV;
 - Batas Sebelah Utara : Jalan Bandar Gang V;
 - Batas Sebelah Timur : Rumah Kos-kosan Pak Ali;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN.Sda.



- Bahwa pada bagian Selatan tanah sengketa ada 4 (Empat) buah kamar kost;
- Bahwa pada bagian pojok sebelah Timur bagian Utara terdapat 1 (Satu) kamar kost;
- Bahwa pada bagian pojok sebelah Barat bagian Utara terdapat 1 (Satu) kamar mandi;
- Bahwa di tengah pekarangan terdapat 2 (Dua) pohon mangga dan 1 (Satu) pohon jambu;
- Bahwa tanah sengketa telah bersertipikat dengan nomor Hak Milik No: 22, atas nama Hadji MARIYAM dan telah diserahkan atau dikuasai oleh Bapak Para Penggugat pada waktu jual beli;
- Bahwa tanah sengketa sampai sekarang ditempati dan dikuasai oleh Para Penggugat yang meneruskan penguasaan dari Bapak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan Kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada tanggal 09 Januari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu apapun lagi kecuali mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, maka hal hal yang belum termuat dalam putusan sebagaimana yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan, dianggap telah tertuang dalam putusan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat seperti yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dasar gugatan maupun bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat tertanggal 22 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 29 Mei 2023, dibawah Register Nomor 161/Pdt.G/2023/PN Sda., pada pokoknya berisi tentang gugatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan dasar gugatan Para Penggugat adalah bahwa AGIL BAHADIQ (alm) orang tua Para Penggugat (Bapak Para Penggugat) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan

Halaman 12 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



Tergugat II secara bersama-sama melakukan jual beli suatu pekarangan seluas 335 M2 yang terletak di jalan Bandar V No: 4 RT:4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, beserta Sertifikat Hak Milik No: 22, atas nama pada Sertifikat Hadji MARIJAM, sebagai tanda terima pembayaran pembelian pada tanggal 1 Mei 1981, adalah Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) (Posita 4), Tergugat I dan Tergugat II pernah berjanji akan membantu bapak Para Penggugat dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No: 22, atas nama Hadji MARIJAM menjadi nama AGIL BAHADIQ Bapak Para Penggugat akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar dan tidak diketahui tempat tinggalnya (posita 7) hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui keberadaannya (posita 8) oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi janjinya maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 17 dan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi ZAHRA SALIM AI BATATI dan Saksi NASAR BATATI;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu dipertimbangkan surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada posita angka 3 dan angka 4 mendalihkan bahwa AGIL BAHADIQ (alm) orang tua Para Penggugat (Bapak Para Penggugat) semasa hidupnya dengan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan jual beli suatu pekarangan seluas 335 M2 yang terletak di jalan Bandar V No. : 4 RT: 4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, beserta Sertifikat Hak Milik No: 22, atas nama pada Sertifikat Hadji MARIJAM, sebagai tanda terima pembayaran pembelian pada tanggal 1 Mei 1981, adalah Kwitansi Pembayaran Pembelian tanah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan batas-batas pada sebelah Barat dengan Rumah Bapak Aqil, pada sebelah Selatan dengan Jalan Bandar Gang IV, pada sebelah Utara dengan Jalan Bandar Gang V, pada sebelah Timur dengan Rumah Kos-kosan Pak Ali, sehingga dalam petitum gugatan angka 3, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan jual beli tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo yang menjadi obyek perkara adalah perihal jual beli tanah;

Halaman 13 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN-Sda



Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUH Perdata jual - beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 KUH Perdata, jual - beli itu telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa perihal jual beli tanah pada prinsipnya hubungan hukum antara Penjual dan Pembeli mengacu pada saat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa tidak sahnya jual beli tanah dapat disebabkan 3 hal yaitu:

1. Pihak Penjual tanahnya, yaitu pihak penjual tidak sah apabila pihak penjual tidak memiliki kewenangan untuk melakukan jual beli, baik kewenangan mutlak atau kewenangan karena surat kuasa, yang dapat berupa:
 - Penjual bukan pemilik sah, atau tidak ada hubungan hukum antara penjual dengan nama orang yang namanya dalam sertifikat;
 - Kuasa jual tidak sah;
 - Tidak semua ahli waris melakukan transaksi jual beli;
 - Apabila ada hak anak dibawah umur, tidak ada izin dari Pengadilan;
2. Obyek tanahnya atau objek jual belinya, pada prinsipnya tanah obyek jual beli ada hubungan hukum yang jelas dengan penjual, tidak ada kaitan hukum dengan pihak lain, tanahnya tidak bermasalah;
3. Cara transaksinya;
 - Pada dasarnya jual beli tanah dilakukan dengan terang dan tunai;
 - Menurut hukum dilakukan dengan dihadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-3, tanah obyek sengketa atas nama yang berhak Hadji MARIJAM sesuai dengan posita Para Penggugat angka 4;

Menimbang, bahwa pada posita angka 5, Para Penggugat mendalilkan jual beli tanah antara Bapak Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terjadi pada tanggal 1 Mei 1981, dan Hadji MARIJAM meninggal dunia pada tanggal 1 Desember 1981 (posita 6), dengan demikian pemilik tanah sebagaimana dalam bukti P-3 masih ada / hidup;

Halaman 14 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



Menimbang, bahwa pada posita gugatan angka 4 dan petitum angka 3, obyek tanah sengketa yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II terletak di di jalan Bandar V No. : 4 RT: 4 RW:3 Desa Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti surat P-6, berupa kwitansi pembayaran, dalam kwitansi tersebut tertulis dan terbaca bahwa kwitansi tersebut untuk pembayaran sebidang tanah bertempat di Bandar G V/5 Sepandjang, tanah hak milik MAKRUB SALHA namun pada angka 5 sebagai nomor rumah di Gang V, dicoret coret dan tidak direnvoi atau diganti angka atau nomor rumahnya, sehingga terjadi perbedaan antara nomor rumah pada posita gugatan angka 4 dan petitum angka 3 dengan bukti P-6;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Bapak Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terjadi pada saat Hadji MARIJAM masih hidup dan selama persidangan berlangsung tidak ada bukti surat dan keterangan Saksi yang menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam hal menjual tanah obyek sengketa milik Hadji MARIJAM kepada Bapak Para Penggugat atas dasar kuasa dari Hadji MARIJAM, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki kewenangan untuk melakukan jual beli;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 gugatan, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa pada posita gugatan angka 7 Para Penggugat mendalikan bahwa Tergugat I dan II dahulu pernah berjanji akan membantu Bapak para Penggugat dalam mengurus Proses balik nama Sertifikat Hak Milik No: 22 atas nama di Sertifikat Hak Milik HADJI MARIJAM menjadi nama AQIL BAHADIQ (Bapak Kandung Para Penggugat) akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar dan tidak mau diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa menurut ilmu hukum Wanprestasi seseorang dapat berupa:

1. Samasekali tidak memenuhi prestasi;
2. Tidak tunai memenuhi prestasi;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Keliru memenuhi prestasi;

Menimbang, bahwa terhadap debitur dalam keadaan Wanprestasi, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, sebagaimana dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

Halaman 15 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti kerugian;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung tidak ada bukti surat perihal perjanjian yang dibuat oleh Bapak Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II perihal transaksi tanah, juga keterangan Saksi yang menerangkan kesepakatan secara lisan antara Bapak Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, oleh karena pada petitum angka 3 gugatan, Para Penggugat mohon jual beli tanah yang dilakukan oleh Bapak Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sah sedang dalam petitum angka 2 mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan Wanprestasi, dimana akibat dari pihak yang Wanprestasi dapat dituntut melakukan beberapa kemungkinan sebagaimana dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur, tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), maka Para Penggugat berada di pihak yang kalah dan harus dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp4.336.000,00 (Empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Mengingat, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam Herzine Indonesis Reglement (HIR) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan:

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.336.000,00 (Empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024 oleh kami **Budi Santoso, S.H.**, Sebagai Hakim Ketua Sidang, **Moh Fatkan, S.H.**, **M.Hum.**, dan **Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai

Halaman 16 dari 18 Putusan Perkara Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda.



Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 161/Pdt. G/2023/PN Sda., tanggal 29 Mei 2023, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 25 Januari 2024, oleh Hakim Ketua Sidang tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Diana Syahbani, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Moh Fatkan, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

10000
METERAI
TEMPEL
CC5CALX095816057

Budi Santoso, SH

Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Diana Syahbani, S.H., M.H.

