



PUTUSAN
Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudy Hartono Kawi Kurniawan, berkedudukan di Graha Santoso Regency A 5 RT 04 RW 01 Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asyadi Rouf SH.MH dan Juned Wijayatmo, SH.MH beralamat di Jl. Dr. Rajiman No. 274 Kota Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Winata Sugiarto**, bertempat tinggal di Kp Kalijudan Asri No: 61-B RT 07 RW 06 Kelurahan Ploso Kecamatan Tambak Sari Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Song SIP, SH,MH dan Sukarwanto, SH,MH beralamat di Jalan Garuda No.34, Perum Ottawa, Telukan, Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Pebruari 2023 , sebagai **Tergugat I**;
- 2. Marsilah , S.H.,M,Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah**, bertempat tinggal di Jl.RM Said No : 232 kelurahan Mangkubumen Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, , sebagai **Tergugat II**;
- 3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta**, bertempat tinggal di Jl.Ki Hajar Dewantoro No : 29 Kelurahan Jebres Kecamtan Jebres Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Slamet Suhardi, S,SiT,MM, Tri Mardiyanti, S,SiT, Lewi Rubiyantoro Suwarso, Moch. Giorardo Rekyan W, Erinda Roziana dan Eviani Hari Nurwati beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jl. Ki Hajar Dewantara No.29 Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Februari 2023, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 24 Januari 2023 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Anak dari Sri Indawati dan Tergugat I adalah Anak dari Ratna Sri Kayati
2. Bahwa Ratna Sri Kayati adalah adik Sri Indawati dari 5 (lima) bersaudara
3. Bahwa sekitar pertengahan Tahun 2000 sebagai Kakak Sri Indawati membantu membelikan rumah untuk adiknya yaitu Ratna Sri Kayati yang pada waktu itu hanya mempunyai tabungan uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan berniat ingin membeli sebuah Rumah ,namun pada waktu itu Ratna Sri Kayati tidak bekerja sehingga tidak berpenghasilan .
4. Bahwa kemudian Sri Indawati membantu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
5. Bahwa Rumah yang dibeli tersebut adalah :
 - 1) Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2
 - 2) Dibeli dari Asto Budiman / Adijardus Asto Budiman dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang tinggal di Jalan Brigjen Katamso No : 6 Surakarta, ,sedangkan perikatan Jual belinya waktu itu dibuat di hadapan Notaris Sunarto Sarjana Hukum di Surakarta .
 - 3) Bahwa Ratna Sri Kayati membantu bekerja ditempatnya Sri Indawati
6. Bahwa sejak tahun 2008 Rumah tersebut kemudian ditinggali oleh Sri Indawati dan diteruskan oleh Penggugat
7. Bahwa selama menempati Rumah tersebut Penggugat banyak melakukan Renovasi dan perbaikan rumah dengan ,membeli material-material bangunan dari Toko besi Intan Makmur ,Jl,Jendral Basuki Rahmad No : 37 Jajar Solo,Toko Besi Horas Jl.Yos Sudarso 263 Solo,Toko Besi dan Kayu Rejo Jl.Gatot Subroto Tasik madu Karanganyar ,oko besi dan listik Baturan Fajar Indah
Diantaranya adalah pada tanggal 24 Mei 2016 sebesar Rp.10.465.000,-,pada tanggal 25 Mei 2016 sebesar Rp.909.000,- pada tanggal 26 Mei 2016 sebesar Rp.3.335.000,-,pada tanggal 27 Mei 2016

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



sebesar Rp. 110.000,- pada tanggal 30 Mei 2016 Rp. 235.000,- pada tanggal 31 Mei 2016 sebesar Rp. 260.000,- pada tanggal 26 Juli 2016 sebesar Rp. 8.119.000,- biaya tukang dan tenaga sebesar Rp 4.030.000,-

dan biaya –biaya lainnya yang tak tercatatkan oleh Penggugat secara keseluruhan .

8. Bahwa pada akhir tahun 2022 dan atau sekitar awal tahun 2023 Tergugat I menjual atas Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2 kepada Pihak ketiga dengan dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III.
9. Bahwa Tergugat I tidak pernah membuat pertimbangan dengan Penggugat dan juga tidak pernah memperhitungkan apa yang telah dikeluarkan oleh orang tua Penggugat pada waktu membeli Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ± 350 m2 yang telah mengeluarkan uang sebesar sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dan tidak memperhitungkan dana-dana yang telah dikeluarkan untuk renovasi oleh Penggugat .
10. Bahwa dengan demikian Pembagian atas obyek sengketa tersebut adalah sebesar 75 % (Tujuh puluh lima prosen) dari Nilai Obyek sengketa merupakan bagaian Haknya dari Penggugat dan 25 % (dua lima prosen)adalah Hak milik Tergugat I
11. Bahwa sudah sepatutnya Penggugat biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam merenovasi dan memperbaiki obyek sengketa diperhitungkan kembali pula.
12. Bahwa berkas dan dokumen atas obyek sengketa saat berada di dalam Penguasaan Tergugat I dan diserahkan kepada Tergugat II ,untuk kemudian dialihkan kepada pihak ketiga ,Sehingga Penggugat khawatir obyek sengketa beralih kepada pihak ketiga .
13. Bahwa untuk menjamin pembagian atas bagian obyek sengketa kepada Penggugat dari Tergugat agar tidak dialihkan kepada pihak –pihak ketiga sehingga merugikan Penggugat maka Penggugat memandang perlu dijatuhkan sita jaminan (conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas obyek sengketa oleh Pengadilan Pemeriksa perkara .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan Tergugat I wanprestasi kepada Penggugat atas bagian Obyek sengketa sebesar 75 % dari nilai Obyek sengketa .
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir Beslag) atas obyek sengketa berupa Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2
4. Menetapkan obyek sengketa yang berupa Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2 untuk dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu 75 % (Tujuh puluh lima prosen) dari Obyek sengketa adalah Hak miliknya Penggugat dan 25 % (dua lima prosen) dari Obyek sengketa adalah Hak miliknya Tergugat I
5. Menyatakan apabila pembagan atas obyek sengketa tersebut tidak dapat dilakukan secara riil maka dapat dilaksanakan dengan bantuan Pengadilan untuk dijual secara lelang dengan bantuan Kantor Lelang (KPKNL) Surakarta dan atau Instansi terkait lainnya.
6. Menyatakan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat selama merenovasi obyek sengketa diperhitungkan atas pembagian obyek sengketa setelah dijual secara lelang dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dan atau Instansi terkait lainnya.
7. Menyatakan semua perjanjian dan atau perikatan yang telah timbul dan atau sedang dibuat berkaitan dengan obyek sengketa dinyatakan batal demi hukum dengan semua akibatnya ,karena tidak terpenuhi klausula sebab halal sebagaimana dalam rumusan pasal 1320 KUH Perdata
8. Menghukum Tergugat I, II dan III tunduk dan patuh pada isi Putusan
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I ,II dan III

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya di atas, sedangkan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan;

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 Hadi Sunoto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 2023, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa mengingat dalam suatu sengketa perdata haruslah dapat menyelesaikan suatu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya, sebagaimana dalam hukum (According to the law/due process of law), adil (fair and just trial) yang dapat diselesaikan secara tuntas permasalahan dalam perkara Aquo, yang tidak menimbulkan keaburan dan atau menimbulkan permasalahan baru di antara pihak-pihak yang bersengketa yang diperiksa dan diputus.
2. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan didapatnya keadilan baik terhadap Penggugat maupun Tergugat, yang telah menimbulkan problematik Yuridis yang harus diselesaikan secara tuntas dan menurut hukum yang berlaku dan untuk tidak menimbulkan suatu putusan yang tumpang tindih (Over laping) dan saling bertolak belakang kelak, yang memungkinkan semakin kompleksnya permasalahan dalam perkara Aquo. Secara komprehensif dan tuntas yang dapat merugikan semua pihak dalam permasalahan dimaksud dan guna menetapkan hak-hak pihak yang terlibat atas perkara tersebut adalah sangat esensiil dan merupakan *Conditio Sine Quonon* dengan suatu penyelesaian secara komprehensif dan tuntas permasalahan perkara Aquo.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kurang Pihak (Subyek Hukum), hal ini dikarenakan Penggugat dalam dalilnya menyebutkan bahwa Penggugat merupakan anak dari Sri

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Indawati, padahal Sri Indawati memiliki 2 orang anak yaitu 1. Penggugat, 2, **Vivi Tirto Junita**, hal ini dikarenakan apa yang didalilkan oleh Penggugat yang menyatakan merupakan Ahli Waris dari Almh Sri Indawati, oleh karenanya tidak diajukannya **Vivi Tirto Junita** sebagai Pihak dalam perkara ini baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat dalam sengketa ini, dengan demikian Gugatan Penggugat kurang subyek hukum (*Exeption Plurius Litis Consortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak cermat atau kabur (*Obscuur libel*), yaitu terdapat pada dalil angka 5 disebutkan Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor: 6245/1995 seluas $\pm 350m^2$ dan dalam Petitum No.3 yaitu menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir Belsg*) atas obyek sengketa berupa Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor: 6245/1995 seluas $\pm 350m^2$; yang tidak dirinci milik siapa dan tidak diuraikan mengenai batas batas rumah tersebut secara jelas dan terang, *Bahwa Tergugat sependapat dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1149 K/SIP/1975 tertanggal 17 April 1979 yaitu: "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah yang dimohonkan sita jaminan, maka gugatan tidak dapat diterima dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 852 K/SIP/1972 tertanggal 19 September 1973, sebab apabila Pengadilan mengabulkan, nantinya dalam melakukan Eksekusi, tentunya akan mengalami Kesulitan, Maka dengan demikian Gugatan Penggugat adalah tidak cermat atau kabur (Obscuur libel), untuk itu mohon Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)*
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kurang Pihak (*Subyek Hukum*), hal ini dikarenakan Penggugat dalam Posita angka 5 dan Petitum No.3 telah menyatakan meminta adanya sita Jaminan atas obyek sengketa, dimana obyek sengketa yaitu Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 6245/1995 seluas \pm 350m² sejak tanggal 29-12-2022 telah dijual dan telah beralih pemiliknya ke atas nama TETUKO BAYU AJI, oleh karenanya tidak diajukannya TETUKO BAYU AJI sebagai Pihak dalam perkara ini, dengan demikian Gugatan Penggugat kurang subyek hukum (*Exemption Plurius Litis Consortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

6. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara Aquo tidak jelas antara posita dan petitum tidak sinkron dan saling bertolak belakang serta Over Laping (Tumpang tindih), baik dalam Posita dan Petitumnya yang saling bertolak belakang, dimana dalam gugatan dikatakan Gugatan Wanprestasi, disisi lain adanya tersirat gugatan permohonan Pembagian Harta Warisan, dengan demikian terlihat jelas dan nyata Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), karena Gugatan Penggugat tidak berdasarkan alasan-alasan yang nyata dapat diterima (Aan Vaardbaar) Cq bertentangan dengan kaedah hukum, Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- a. No.582 K/SIP/1973 tertanggal 18 Desember 1975
- b. No.492 K/SIP/1970 tertanggal 21 Nopember 1970
- c. No.565 K/SIP/1973 tertanggal 21 Agustus 1974

Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

7. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di atas adalah Sah dan dibenarkan oleh hukum, maka sepatutnya dalil-dalil Eksepsi Tergugat I dalam perkara Aquo dapatlah diterima dan dikabulkan.

II. DALAM KONPENSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak dan atau menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa sebelum menjawab Gugatan Penggugat, Tergugat I akan menjelaskan kronologis Judex factie (Fakta hukum) secara tepat dan benar, sehingga akar permasalahannya jelas dan tidak terdapat salah interpretasi (Penafsiran) dan Majelis Hakim Pemeriksa perkara Aquo dapat memeriksa dan mengadili dengan Amar Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar (Ex Aequo et Bono).

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa orang tua kandung Tergugat I yaitu: Nyonya Ratna Sri Kayati Wahyudi dalam status Janda pada tanggal 01-11-2001 telah membeli dari Tuan Eduardus Asto Budiman yaitu tanah dan bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 1928 yang terletak di kelurahan Jajar, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana dalam Gambar Situasi Nomor: 6245/1995 seluas \pm 350m² yang Jual Belinya dibuat dalam Akta Jual Beli dihadapan Sunarto,SH, selaku PPAT kota Surakarta, dengan AJB nomor. 593/Laweyan/2001 tanggal 01-11-2001;
4. Bahwa dalam pembelian tanah dan bangunan Rumah tersebut, Nyonya Ratna Sri Kayati membeli dengan uangnya yang dibayarkan secara tunai kepada Penjualnya, yaitu Tuan Eduardus Asto Budiman sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Nomor. 593/Laweyan/2001 tanggal 01-11-2001 yang dibuat dihadapan Sunarto, SH selaku PPAT kota Surakarta;
5. Bahwa setelah tanah dan bangunan rumah tersebut dibeli, Rumah tersebut telah ditempati oleh Almh Ratna Srikayati Wahyudi bersama dengan Tergugat I, namun Tergugat I pada tahun 2003 pindah dan menetap di Surabaya, sedangkan Almh Ratna Srikayati Wahyudi menempati rumah tersebut sampai meninggal dunia pada tanggal 23-06-2020, hal ini juga sebagaimana ternyata dikuatkan dari Kutipan Akta Kematian Nomor.3372-KM-24062020-0013 tertanggal 24-06-2020, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Surakarta;
6. Bahwa selama tanah dan bangunan rumah tersebut ditempati oleh Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi, Tanah dan bangunan tersebut digunakan untuk buka usaha jasa Obras Baju baby, dan baru sekitara tahun 2008 Rumah tersebut disewa oleh Nyonya Sri Indahwati untuk usaha, namun Nyonya Sri Indahwati sama sekali tidak pernah menempati rumah tersebut, dan terakhir kali Nyonya Sri Indahwati membayar uang sewa pada tahun 2021 setelah Nyonya Ratna Srikayati wahudi meninggal dunia, dan sejak tahun 2021 sampai sekarang tidak pernah membayar uang sewa kepada Tergugat I;
7. Bahwa dengan meninggalnya Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi maka Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2021, telah membuat Surat Pernyataan Ahli Waris yang menyatakan kalau almarhumah Ratna Srikayati Wahyudi telah meninggal dunia pada 23 Juni 2020 di Surakarta dan ketika hidupnya menikah dengan suaminya Wahyudi, dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 2 (dua) orang anak, yaitu: 1. Ratna

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



- Widuri (Alm) dan 2. Winata Sugiharto (Tergugat I), yang dalam surat tersebut juga telah disaksikan oleh Saksi Saksi yaitu: 1. V FI Reni kresnowati dan 2. Marsimun yang keduanya merupakan tetangga dari Almh. Ratna Srikayati Wahyudi, yang bertempat tinggal di GG Mangga Kelurahan Jajar, kecamatan Laweyan, kota Surakarta, serta telah ketahui oleh Kepala Kelurahan Jajar dan juga Camat Laweyan, kota Surakarta;
8. Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2022, di Surakarta telah dibuatkan Akta Keterangan Hak Mewaris No.1 tanggal 04 Oktober 2022, yang dibuat dihadapan Marsilah, S,H,m M.Kn, Notaris di Surakarta mengenai bahwa Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi dahulu bernama Tjia Tjen Jin telah meninggal duni pada tanggal 23-06-2020, yang bertempat tinggal terakhir di Gang Mangga II nomor: 5 RT.003, RW.007, kelurahan Jajar, kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dimana selaku Ahli warisnya adalah Winata Sugiharto (Tergugat I), hal mana dalam Akta Keterangan Hak Mewaris ini telah diterangkan oleh Saksi-saksi yaitu: Nyonya TJIA LAN JIN, DAN Nyonya IE PIK ING, dimana Saksi Nyonya TJIA LAN JIN merupakan Adik dari Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi, dan Saksi Nyonya IE PIK ING adalah Adik Ipar dari Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi, dengan demikian tanah dan bangunan tersebut sudah jelas merupakan milik dari Nyonya Ratna Srikayati Wahyudi (Almh) yang kemudian berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris No.1 tanggal 04 Oktober 2022, dapat diproses Turun Waris ke atas nama dari Tergugat I, yang selanjutnya oleh Tergugat I tanah dan bangunan Rumah tersebut dijual kepada Tuan TETUKO BAYU AJI;
9. Bahwa mengenai Adanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya merupakan akal-akalan saja mendalilkan demikian demi maksud dan itikad yang kurang baik dari Penggugat, dimana setelah terjadinya proses jual beli atas Obyek tanah dan bangunan tersebut, oleh Penggugat, tanah dan Bangunan Rumah tersebut telah dirusak, dihancurkan, diambil Barang-barang yang menempel pada Rumah tersebut sehingga tidak menyerupai kondisi asalnya saat bangunan rumah tersebut ditawarkan, yang akibatnya demi untuk membuktikan apa yang dilakukan oleh Penggugat bukan merupakan kemauan atau kehendak dari Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I telah membuat Laporan Pengaduan Ke Polresta Surakarta sebagaimana teregister dengan nomor: STBP/30/1/2023/Reskrim, tanggal 13 Januari 2023 tentang dugaan Tindak Pidana Pencurian dan atau Penggelapan dan atau Pengrusakan

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



rumah dan bangunan milik Tergugat I yang dilakukan Penggugat, oleh karenanya demi adanya suatu kepastian hukum agar Perkara Sengketa ini dapat ditanggihkan dan menunggu adanya proses di Polresta Surakarta selesai dilakukan.

10. Bahwa untuk posita dan petitum selain dan selebihnya Tergugat I tidaklah perlu menanggapi karena selain tidak berdasarkan hukum, juga tidak ada relevannya, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo untuk memeriksa dan mengadili Pihak-pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat;

2. DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et boun*)

JAWABAN TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan cacat Formil dan *error in persona* dikarenakan

- a. Tergugat II seharusnya berkedudukan selaku Turut Tergugat II dikarenakan sebagai pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara dan hanya tunduk dan taat dalam putusan;
- b. Penggugat tidak menggugat TETUKO BAYU AJI selaku pembeli yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar, sehingga dengan demikian gugatan ini harus ditolak seluruhnya;



II. DALAM POKOK PEKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat II telah kemukakan pada bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Pekara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris telah menjalankan tugas dan jabatan berdasar bukti formil dokumen sesuai prosedur yang berlaku.
4. Bahwa Tergugat II **MENOLAK DENGAN TEGAS** seluruh dalil Penggugat dalam gugatan dikarenakan seluruh dalil penggugat mengenai kronologis kepemilikan tanah yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan proses kepemilikan tanah terjadi pada tahun 2001 saat orang tua Penggugat dan orang tua Tergugat I masih dalam keadaan hidup dan pada saat itu tidak adanya blokir/sita/gugatan apapun untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar atas nama Nyonya RATNA SRI KAYATI WAHYUDI.
5. Bahwa proses peralihan Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar yang dibuat oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dengan proses sesuai dengan prosedur :
6. a. Bahwa pada tanggal 30 September 2022, Tergugat I datang ke kantor Tergugat II untuk konsultasi syarat proses balik nama waris dan konsultasi syarat proses jual beli.
7. B. Bahwa Tergugat I merupakan anak dari RATNA SRIKAYATI WAHYUDI yang meninggal pada tanggal 23 Juni 2020, yang namanya terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar.
8. Bahwa Tergugat I datang dengan membawa sertipikat asli Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar, Akta Kematian Ibunya, yaitu RATNA SRIKAYATI WAHYUDI, Akta Kematian Ayahnya, yaitu WAHJUDI, Akta Perkawinan orang tuanya, Surat Ganti Nama RATNA SRIKAYATI WAHYUDI, dan akta kelahiran, data pendukung lainnya.
 - a. Bahwa guna untuk memproses balik nama waris pada kantor Pertanahan Kota Surakarta. Tergugat I membuat Akta Keterangan Hak Mewaris dengan nomor : 1 tanggal 4 Oktober 2022, dihadapan Tergugat II selaku Notaris di Kota Surakarta, dengan 2 (dua) orang saksi dari pihak Keluarga, yaitu Nyonya

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TJIA LAN JIN (adik Almarhumah RATNA SRIKAYATI WAHYUDI), dan Nyonya IE PIK ING (Adik Ipar Almarhumah RATNA SRIKAYATI WAHYUDI).

- b. Bahwa dalam proses balik nama waris dari Nyonya RATNA SRI KAYATI WAHYUDI ke Tergugat I pada kantor Pertanahan Kota Surakarta. maka Tergugat II selaku PPAT telah menjalankan tugas dan kewajibannya dengan melakukan :
- Pengajuan pajak BPHTB Waris di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Surakarta.
 - **pengecekan sertifikat secara online melalui aplikasi yang diajukan pada tanggal 24 Oktober 2022 dan hasilnya pada tanggal 24 Oktober 2022 yang hasilnya Sertipikat tidak sedang diagunkan, tidak ada blokir, tdk ada sita, dan tidak terdapat informasi kasus/ tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.**
 - Pengecekan wasiat RATNA SRIKAYATI WAHYUDI dahulu TJIA, TJEN JIN pada Direktorat Pertada Daftar Pusat Wasiat Subdirektorat Harta Peninggalan dan Kurator Negara AHU Online Kementerian Hukum dan HAM RI, Pada tanggal 30 September 2022 telah melakukan dan hasilnya terbit di Jakarta pada tanggal 3 Oktober 2022 yaitu tidak terdaftar Akta Wasiat.
- c. Bahwa pada tanggal 24 November 2022 Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar terdaftar di BPN atas nama Tergugat I.
- d. Bahwa pada saat sertipikat masih Proses Balik Nama Waris dari Nyonya RATNA SRI KAYATI WAHYUDI ke atas nama Tergugat I. Tanah tersebut dibeli oleh TETUKO BAYU AJI dengan cara pembayaran bertahap pada Tergugat I selaku penjual dan menunggu proses balik nama waris selesai.
- e. Penjual dan pembeli bersepakat untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan bangunan SHM 1928/Kelurahan Jajar tersebut, pada tanggal 14 November 2022, dihadapan Tergugat II Notaris, dengan akta nomor : 4.
- f. **Bahwa Tergugat II selaku PPAT telah melakukan pengecekan sertifikat secara online melalui aplikasi yang diajukan pada tanggal 28 Desember 2022 dan hasilnya**

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



pada tanggal 29 Desember 2022 yang hasilnya Sertipikat tidak sedang diagunkan, tidak ada blokir, tidak ada sita, dan tidak terdapat informasi kasus/ tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

- g. Bahwa pada saat seluruh persyaratan dalam PPJB telah terpenuhi maka TETUKO BAYU AJI selaku pembeli dan Tergugat I selaku Penjual sepakat menandatangani Akta Jual Beli Nomor 56/2022 tanggal 29 Desember 2022 di hadapan Tergugat II selaku PPAT Kota Surakarta.
- h. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2023 Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar terdaftar di BPN atas nama TETUKO BAYU AJI
- i. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2023 TETUKO BAYU AJI mengambil sertifikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar dari Kantor PPAT/Notaris Tergugat II.

9. Bahwa dikarenakan seluruh dalil dari Penggugat telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya **DITOLAK**.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surakarta pada Pengadilan Negeri Surakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan *error in persona* sehingga dengan demikian gugatan ini harus ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PEKARA

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSDAIR

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

JAWABAN TERGUGAT III

DALAM EKSEPSI:

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8 yang menerangkan bahwa pada intinya “Tergugat I telah menjual atas Rumah Hak Milik Nomor 1928/Kel Jajar kepada pihak ketiga dengan dibantu Tergugat II dan Tergugat III”.
- Bahwa dalam Hal ini yang disebutkan sebagai pihak Ketiga di dalam posita Penggugat angka 8 tersebut, pihak ketiga yang dimaksud oleh Penggugat tidak ditarik menjadi pihak perkara. Sehingga dalam hal gugatan ini mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*/gugatan kurang pihak;
- Bahwa oleh karena gugatan tersebut mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *Plurium litis consortium*, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah tertuang di dalam Eksepsi secara Mutatis-Mutandis tertuang kembali di dalam pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Tergugat III;
4. Bahwa berdasarkan data buku tanah Hak Milik Nomor 1928/Kelurahan Jajar seluas $\pm 350 \text{ m}^2$ yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, obyek sengketa perkara *a quo* saat ini tercatat atas nama Tetuko Bayu Aji yang diperoleh melalui Jual-Beli;
5. Bahwa Tergugat III sebagai Lembaga Administrasi yang berkaitan dengan Pencatatan Pertanahan dalam hal melakukan peralihan hak telah sesuai dengan prosedur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

6. Bahwa mengingat perihal gugatan tersebut merupakan gugatan wanprestasi, maka pada pokok perkara ini menjadi tanggungjawab antara Penggugat dan Tergugat I untuk membuktikan perihal tersebut. Sedangkan Tergugat III ditarik menjadi Pihak berperkara tidak ada kaitannya dengan Perihal Wanprestasi yang di dalilkan, Karena Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan hanya sebatas mencatat administrasi yang berkaitan dengan perubahan data pendaftaran pertanahan;
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta Merupakan lembaga administrasi Pertanahan yang tugas pokok dan fungsinya sebagai lembaga pencatatan administrasi pertanahan dan akan tetap senantiasa tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim yang memeriksa perkara sepanjang sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku;

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat III yang telah dikemukakan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat I dan II juga telah mengajukan Duplik, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rudy hartono Kawi Kurniawan, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya tanggal 07 April 2012, (bukti P.1);
2. Fotokopi perjanjian Pengikatan jual beli dan surat kuasa, (bukti P.2);
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 147/PPAT/XII/ 2022, tanggal 30 Desember 2022, (bukti P.3);
4. Fotokopi Nota – Nota material perbaikan rumah (bukti P.4);

Bukti Surat tertanda P.1 s/d P. 4 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah pula dicocokkan ternyata tidak ada aslinya hanya berupa fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat selain telah mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Harmanto

- Bahwa saksi bekerja di tempat bu Sri Indawati sejak tahun 1979 dan saksi tahu ibu Ratna Sri Kayati hubungan ibu Ratna Sri Kayati dengan ibu Sri Indawati kakak adik dan saudaranya 5 (lima) orang
- Bahwa Ibu Sri Indawati sebelum ada rumah di *Jajar*, tinggal di Surabaya kemudian ibu Ratna Sri Kayati tinggal di Tanggul;
- Bahwa pada waktu Ratna Sri Kayati tinggal di tanggul tersebut, belum mempunyai rumah
- Bahwa dengan Penggugat saksi kenal karena saksi pernah bekerja di sana ;

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal juga dengan Tergugat I karena Tergugat I adalah adik sepupu dari Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah di beritahu kalau rumah kontrakan yang di tanggul sudah habis akan pindah ke rumah yang di Jajar ;
- Bahwa Bu Ratna Sri Kayati, waktu itu bilang ke saksi kalau membeli rumah di Jajar dan yang nomboki adalah kakaknya / Sri Indarwati ;
- Bahwa selanjutnya setelah di beli rumah yang di Jajar tersebut, yang memperbaiki Bu Sri Indarwati
- Bahwa saksi tidak tahu, sertifikat yang di Jajar tersebut atas nama siapa;
- Bahwa saksi adalah karyawan / pegawai bu Sri Kayati, setelah bu Sri Kayati meninggal saksi dioper menjadi karyawannya bu Indarwati ;
- Bahwa saksi bekerja di tempat Bu Ratna Sri Kayati selama 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa saudara kandung Bu Ratna Sri Kayati dan Bu Sri Indarwati ada 5 (lima) bersaudara, yang pertama Bu Sri Indarwati, kemudian Bu Ratna Sri Kayati, lalu yang ketiga laki laki lupa namanya, kemudian yang ke empat Kia dan yang terakhir adalah perempuan ;
- Bahwa Bu Sri Indarwati sudah meninggal dunia dan Bu Ratna Sri Kayati juga sudah meninggal dunia ;
- Bahwa Penggugat anaknya Bu Sri Indarwati sedangkan Tergugat I anak dari Bu Ratna Sri Kayati
- Bahwa setelah rumah itu dibeli yang menempati Bu Ratna Sri Kayati dan karyawannya dan sekarang kosong tidak ada yang menempati
- Bahwa setelah Bu Ratna Sri Kayati meninggal dunia Bu Sri Indarwati belum pernah tinggal dirumah itu;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal dirumah itu dan Pak Rudi Hartono (Penggugat) tinggal di Surabaya ;
- Bahwa saksi terakhir melihat rumah tersebut yaitu pada bulan Januari 2023, pada saat Karyawan di minta pindah karena rumah sudah dijual ;

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjual rumah tersebut adalah Pak Winata Sugiarto anak dari Ratna Sri Kayati ;
- Bahwa saksi di beritahu oleh Winata Sugiarto pada waktu datang kerumah saksi kalau rumah tersebut sudah di jual ;

2. Saksi Supardi

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja ikut dengan ibunya Penggugat (Sri Indarwati)
- Bahwa dengan Tergugat saksi kenal karena Tergugat I adalah anaknya bu Ratna Sri Kayati dahulu saksi pernah ikut kerja sama bu Ratna dan setelah BU Ratna Sri Kayati meninggal dunia saksi di oper bekerja di tempat kakaknya yang bernama Sri Indarwati Bahwa hubungan Bu Ratna Sri Kayati dan bu Sri Indarwati kakak adik
- Bahwa saksi ikut dan bekerja kepada bu Ratna Sri Kayati di Rumah Sorogenen Bangun Harjo tetapi pas suaminya sakit Struk saksi di kontrakkan rumah di Tanggul ;
- Bahwa Bu Ratna Sri Kayati pernah bilang kalau kontrakkan habis pindah ke rumah di Jajar, katanya sudah membeli rumah disitu dan ditomboki kakaknya yaitu Bu Sri Indarwati ;
- Bahwa pada waktu itu, Bu Ratna Sri Kayati tidak cerita berapa membeli rumah dan saksi tidak tahu berapa Sri Indarwati nomboki pembelian rumah tersebut;
- Bahwa sekarang ibu BU Ratna Sri Kayati dan BU Sri Indarwati sudah meninggal;
- Bahwa sekarang ini rumah yang di Jajar itu yang menempati siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah tersebut, dari tahun 2012 sampai dengan rumah tersebut dijual pada tahun 2022 ;
- Bahwa saksi pada waktu tinggal di situ, ikut dengan Bu Sri Indarwati
- Bahwa setelah rumah tersebut dibeli pernah ditempati oleh Bu Ratna Sri Kayati untuk usaha membantu kakaknya bu Sri Indarwati ;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa anak dari Bu Sri Indawati 2 (dua) orang yaitu Pak Rudi Hartono dan Bu Fifi
- Bahwa rumah yang di Jajar tersebut nilai dan harganya berapa saksi tidak tahu
- Bahwa ketika bu Ratna Sri Kayati meninggal dunia pegawai / karyawan yang tinggal di situ di oper dan menjadi karyawan / pegawai dari bu Sri Indawati, setelah bu Sri Indawati meninggal dunia siapa yang menempati adalah para pekerjanya / pegawainya bu Sri Indawati ;
- Bahwa anak dari bu Ratna Sri Kayati ada2 (dua) orang yaitu bu Ratna Widuri dan Winata Sugiarto) ;
- Bahwa Ratna Widuri sudah meninggal sebelum meninggal belum pernah tinggal dirumah itu, sedang Pak Winata Sugiarto tinggal di Surabaya
- Bahwa rumah tersebut dibuat usaha oleh Bu Fifi dan Pak Rudi Hartono tidak ikut usaha disitu
- Bahwa saksi tahu rumah yang di Jajar sudah dijual, oleh Pak Winata Sugiarto kurang lebih 1 (satu) tahunan
- Bahwa saudara Winata Sugiarto tidak pernah cerita rumah tersebut dijual ke siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu, tanah dan rumah tersebut sudah bersertifikat atau belum
- Bahwa pada waktu rumah di beli, rumah masih berupa bangunan lama dan pernah diperbaiki
- Bahwa yang diperbaiki adalah tembok bagian samping karena sudah mau roboh, diperbaiki dan diganti baru yang membiayai BU Sri Indawati;
- Bahwa setelah bu Ratna Sri Kayati meninggal dunia, tidak ada perbaikan rumah;
- Bahwa setelah bu Ratna dan bu Sri Indawati meningeal dunia, saksi ikut dengan bu Fifi dari tahun 2012 sampai dengan sekarang
- Bahwa yang menjual rumah di jajar adalah pak Winata Sugiarto anak dari Bu Ratna Sri Kayati ;

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Rekening tahapan atas nama Srikayati Wahyudi dengan nomor Rekening 0780121424 periode januari 2020 (bukti T.I-1);
2. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. T.340/1984 atas nama : Slamet Sugiharto , yang dikeluarkan oleh Pegawai luasn biasa Pencatat Sipil Surakarta tanggal 27 Desember 1984, (bukti T.I-2);
3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3372-KM-24062020-0013 atas nama Ratna Srikayati Wahyudi dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Surakarta tanggal 24 Juni 2020, (bukti T.I- 3);
4. Fotokopi Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor : 1 tanggal 04 Oktober 2022, yang dibuat dihadapan Marsilah, SH,M.Kn, Notaris di Surakarta, (bukti T.1-4);
5. Fotokopi Akta Jual beli Nomor : 56/2022 antara Tuan Winata Sugihartp dengan tuan tetuko Bayu Aji (bukti T.1-5);

Bukti Surat tertanda T.I - 1 s/d T.I - 5 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Surat Keterangan Wasiat atas nama : Ratna Srikayati Wahyudi dahulu Tjia, Tjen Jin tertanggal Jakarta 03 Oktober 2022 (bukti T.II-1);
2. Fotokopi akta Keterangan Hak Mewaris Nomor : 1 tanggal 4 oktober 2022 yang di buat di hadapan Marsilah Sarjana Hukum Magister Konotariatan, Notaris berkedudukan di Surakarta, (bukti T.II-2);
3. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01928 atasnama Nyonya ratna Sri Kayati Wahyudi, diterbitkan tanggal 24 Oktober 2022 , (bukti T.II- 3);
4. Fotokopi salinan akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 tanggal 14 Nopember 2022, yang dibuat dihadapan Marsilah, SH,M.Kn, Notaris di Surakarta, (bukti T.II-4);
5. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01928 atasnama Nyonya ratna Sri Kayati Wahyudi, diterbitkan tanggal 29 Desember 2022 , (bukti T.II- 5);
6. Fotokopi Akta Jual beli Nomor : 56/2022 antara Tuan Winata Sugihartp dengan tuan tetuko Bayu Aji (bukti T.II-6);

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1928 atas nama Tetuko Bayu Aji, 06/06/1996 (bukti T.II- 7);

Bukti Surat tertanda T.II - 1 s/d T.II - 7 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, ternyata T.II – 1, T.II- 3 dan T.II- 5 sesuai dengan aslinya, sedangkan T.II-2, T.II-4, T.II-6 dan T.II-7 sesuai dengan fotocopy ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kurang Pihak (Subyek Hukum), hal ini dikarenakan Penggugat dalam dalilnya menyebutkan bahwa Penggugat merupakan anak dari Sri Indawati, padahal Sri Indawati memiliki 2 orang anak yaitu 1. Penggugat, 2, **Vivi Tirto Junita**, hal ini dikarenakan apa yang didalilkan oleh Penggugat yang menyatakan merupakan Ahli Waris dari Almh Sri Indawati, oleh karenanya tidak diajukannya **Vivi Tirto Junita** sebagai Pihak dalam perkara ini baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat dalam sengketa ini, dengan demikian Gugatan Penggugat kurang subyek hukum (*Exeption Plurius Litis Consortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**



dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

- Bahwa Gugatan Penggugat tidak cermat atau kabur (*Obscuur libel*), yaitu terdapat pada dalil angka 5 disebutkan Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor: 6245/1995 seluas $\pm 350\text{m}^2$ dan dalam Petitum No.3 yaitu menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir Belsg*) atas obyek sengketa berupa Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor: 6245/1995 seluas $\pm 350\text{m}^2$; yang tidak dirinci milik siapa dan tidak diuraikan mengenai batas batas rumah tersebut secara jelas dan terang,

Bahwa Tergugat sependapat dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1149 K/SIP/1975 tertanggal 17 April 1979 yaitu: "karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah yang dimohonkan sita jaminan, maka gugatan tidak dapat diterima dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 852 K/SIP/1972 tertanggal 19 September 1973, sebab apabila Pengadilan mengabulkan, nantinya dalam melakukan Eksekusi, tentunya akan mengalami Kesulitan, Maka dengan demikian Gugatan Penggugat adalah tidak cermat atau kabur (Obscuur libel), untuk itu mohon Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kurang Pihak (*Subyek Hukum*), hal ini dikarenakan Penggugat dalam Posita angka 5 dan Petitum No.3 telah menyatakan meminta adanya sita Jaminan atas obyek sengketa, dimana obyek sengketa yaitu Rumah Hak milik Nomor: 1928 terletak kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor: 6245/1995 seluas $\pm 350\text{m}^2$ sejak tanggal 29-12-2022 telah dijual dan telah beralih pemiliknyanya ke atas nama TETUKO BAYU AJI, oleh karenanya tidak diajukannya TETUKO BAYU AJI sebagai Pihak dalam perkara ini, dengan demikian Gugatan Penggugat kurang subyek hukum (*Exeption Plurius Litis Consortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard* ;

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara Aquo tidak jelas antara posita dan petitum tidak sinkron dan saling bertolak belakang serta Over Laping (Tumpang tindih), baik dalam Posita dan Petitumnya yang saling bertolak belakang, dimana dalam gugatan dikatakan Gugatan Wanprestasi, disisi lain adanya tersirat gugatan permohonan Pembagian Harta Warisan, dengan demikian terlihat jelas dan nyata Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel), karena Gugatan Penggugat tidak berdasarkan alasan-alasan yang nyata dapat diterima (Aan Vaardbaar) Cq bertentangan dengan kaedah hukum, Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- a. No.582 K/SIP/1973 tertanggal 18 Desember 1975
- b. No.492 K/SIP/1970 tertanggal 21 Nopember 1970
- c. No.565 K/SIP/1973 tertanggal 21 Agustus 1974

Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijke Verklaard**).

Eksepsi Tergugat II

Bahwa gugatan cacat Formil dan *error in persona* dikarenakan

- Tergugat II seharusnya berkedudukan selaku Turut Tergugat II dikarenakan sebagai pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara dan hanya tunduk dan taat dalam putusan;
- Penggugat tidak menggugat TETUKO BAYU AJI selaku pembeli yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik 1928/Kelurahan Jajar, sehingga dengan demikian gugatan ini harus ditolak seluruhnya;

Eksepsi Tergugat III

Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada posita angka 8 yang menerangkan bahwa pada intinya "Tergugat I telah menjual atas Rumah Hak Milik Nomor 1928/Kel Jajar kepada pihak ketiga dengan dibantu Tergugat II dan Tergugat III".
- Bahwa dalam Hal ini yang disebutkan sebagai pihak Ketiga di dalam posita Penggugat angka 8 tersebut, pihak ketiga yang dimaksud oleh Penggugat tidak ditarik menjadi pihak perkara. Sehingga dalam hal

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



gugatan ini mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*/gugatan kurang pihak;

- Bahwa oleh karena gugatan tersebut mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *Plurium litis consortium*, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya mohon eksepsi tergugat I, II dan III mengenai gugatan kurang subyek hukum, salah alamat/error in persona dan gugatan kabur, gugatan tidak ada keselarasan antara posita dan petitum untuk dikesampingkan dan atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I, II dan III yang dikaitkan dengan tanggapan Penggugat di atas, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) seperti diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada akhir tahun 2022 dan atau sekitar awal tahun 2023 Tergugat I menjual atas Rumah Hak milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2 kepada Pihak ketiga dengan dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-5 = T.II-6 berupa Akta Jual Beli Nomor: 56/2022 tanggal 29 Desember 2022, telah ternyata rumah Hak Milik Nomor : 1928 terletak Kelurahan Jajar Kecamatan Laweyan Kota Surakarta, Gambar Situasi Tanggal 24 November 1995 Nomor : 6245/1995 seluas ±350 m2 (obyek sengketa) oleh Winata Sugiharto (Tergugat I) telah dijual kepada Tetuko Bayu Aji selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa dari bukti T.III-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1928, telah ternyata benar bahwa nama pemegang hak tanah obyek sengketa adalah Tetuko Bayu Aji berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 56/2022 tanggal 29 Desember 2022 (Bukti T.I-5 = T.II-6);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta di atas, dapat disimpulkan bahwa oleh karena tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo telah dijual kepada Tetuko Bayu Aji, maka menurut Hukum Acara Tetuko Bayu Aji sebagai pemilik tanah obyek sengketa dalam perkara a quo, mengingat sangat pentingnya kedudukannya, maka penarikan Tetuko Bayu Aji sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat

Menimbang, bahwa dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (Vide: Putusan MA No.200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut telah terbukti, oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut telah terbukti, maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan III dikabulkan. maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat I, II dan III ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.608.000.- (satu juta enam ratus delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023, oleh kami, Kabul Irianto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua , Harry Suptanto, S.H. dan

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Erna Indrawati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 24 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Winarto, S.H, Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harry Suptanto, S.H.

Kabul Irianto, S.H., M.Hum.

Erna Indrawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Winarto, S.H.

Biaya-biaya :

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | Rp 150.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | Rp1.363.000,00 |
| 4. Materai Putusan | Rp 10.000,00 |
| 5. Redaksi Putusan | Rp 10.000,00 |
| 6. Biaya penggandaan berkas | <u>Rp 45.000,00</u> |
| Jumlah | Rp1.608.000,00 |

(satu juta enam ratus delapan ribu rupiah)

Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2023/PN Skt**

Disclaimer

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