



**PUTUSAN**  
**Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kota Madiun yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**SUKARTINI**, bertempat tinggal di Sawojajar, RT. 004, RW. 001, Desa Sawojajar, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riski Rindam Wahyu, L.P., S.H., R. Isak Seyono, S.H., dan Bayu Ilham Permana Putra, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Office Rindam & Partners yang beralamat di Jalan Slamet Riadi No. 6, Kecamatan Kartoharjo, Kelurahan Klegen, Kota Madiun, Email: riskirindamlaw@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juli 2024 dan telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun pada tanggal 9 September 2024 dengan register Nomor: 178, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. HARMAJI**, bertempat tinggal di Tipar Kidul, RT. 003 RW. 002, Desa Tipar Kidul, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**;
- 2. BAMBANG SUTIKNO**, bertempat tinggal di Jalan P. Sudirman GG VII/101, RT. 001, RW. 003, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Tulungagung, Provinsi Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;
- 3. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MADIUN**, berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo Nomor 11, Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sunarti, S.ST, M.Si, Eni Sulastri, S.H., dan Rony Widiyanto, A.Md, kesemuanya adalah pejabat dan pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Madiun yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Madiun di Jalan Dr. Soetomo Nomor 11, Kota Madiun, Email :

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pmpkkantahkotamadiun@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 113/SKK-35.77/IX/2024 tanggal 4 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun dengan register Nomor: 176 tanggal 6 September 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Madiun pada tanggal 27 Agustus 2024 dengan Nomor Register 41/Pdt.G/2024/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2023 bertempat di Kantor Notaris & PPAT Jalan Kasatrian No 26, Kelurahan Nglames, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun, Propinsi Jawa Timur, Penggugat dan Tergugat I telah melaksanakan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, dengan bukti kepemilikan :

Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 ( Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi ) tercatat atas nama :

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo

Dengan batas – batas tanah :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;

Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

Berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang atau benda tetap;

2. Bahwa Nyonya Suparmi Janda Soetrimo telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2022 berdasarkan Akta Kematian Nomor 3577-KM-11102022-0006 tertanggal 11 Oktober 2022;
3. Bahwa Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 1994 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 23/DS/IX/94 dari Desa Karangdowo, Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal, Propinsi Jawa Tengah;
4. Bahwa Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo (Almarhumah), Tergugat I, Tergugat II adalah ahli waris dari Nyonya Suparmi Janda Soetrimo (Almarhumah) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Notaris PPAT Kabupaten Madiun Nomor 05;
5. Bahwa transaksi jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan, dan surat kuitansi penerimaan uang dari Penggugat Kepada Tergugat I dengan nominal Rp220.000.000,00 (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) tertanggal 29 Maret 2023;
6. Bahwa Tergugat II telah memberikan wewenang dan kuasa penuh secara tertulis kepada Tergugat I yang ditanda tangani diatas materai untuk mengurus penjualan sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 ( Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi ) tercatat atas nama :
  1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
  2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
  3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
  4. Harmadji Anak Soetrimo;yang terletak di Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur;

Halaman 3 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas dasar jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 ( Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi ) tercatat atas nama :
  1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
  2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
  3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
  4. Harmadji Anak Soetrimo;Menjadi atas nama Penggugat (Sukartini);
8. Bahwa pada bulan Februari 2024, Penggugat telah datang kembali pada Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan proses baliknama Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan tersebut pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) di Madiun dan berkas dinyatakan tidak memenuhi syarat untuk proses baliknama Sertipikat Hak Milik, dikarenakan identitas pribadi berupa Akta Kematian atas nama Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo (Almarhumah) (saudara kandung Tergugat I dan Tergugat II) tidak diberikan kepada Penggugat untuk kepengurusan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan tersebut;
9. Bahwa Penggugat sudah berkali – kali meminta Akta Kematian tersebut kepada Para Tergugat tetapi Para Tergugat tetap tidak memberikanya kepada Penggugat;
10. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUHPdata, “Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahanya tersebut”;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil :

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas biaya yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp220.000.000,- ( Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah ) atas jual beli tanah dan bangunan tersebut dan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut dikarenakan identitas pribadi berupa Akta Kematian atas nama Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo (Almarhumah) (saudara kandung Tergugat I Dan Tergugat II) tidak diberikan kepada Penggugat untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut;

**b. Kerugian Moril :**

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit terus menerus;

**12.** Bahwa Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan, dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”, yang menyatakan bahwa balik nama sertipikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta otentik;

**13.** Bahwa Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Kota Madiun berkenan untuk mengesahkan status hukum untuk kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon dengan penuh hormat, Ketua Pengadilan Negeri Kota Madiun Cq. Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutuskan :

**Primair:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat adalah ahli waris dari Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
4. Menyatakan sah surat kuasa Tergugat II, yang memberikan wewenang sepenuhnya kepada Tergugat I untuk mengurus penjualan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 (Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) tercatat atas nama :

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo;

Dengan batas – batas tanah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

5. Menyatakan sahnya jual beli sebidang tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I dengan bukti surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan, dan surat kuitansi tertanggal 29 Maret 2023 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 (Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) tercatat atas nama :

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo;

Dengan batas – batas tanah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;

Halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

6. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasromo Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 (Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) tercatat atas nama:

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo;

Dengan batas – batas tanah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

7. Memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama para tergugat selaku penjual untuk menghadap Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 (Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) tercatat atas nama :

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo;

Dengan batas – batas tanah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;

Halaman 7 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

8. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun yang berwenang untuk patuh dan tunduk atas Putusan Pengadilan untuk melakukan proses baliknama Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2 (Seratus Dua Puluh Tiga Meter Persegi) tercatat atas nama :

1. Nyonya Suparmi Janda Soetrimo;
2. Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo;
3. Bambang Sutikno Anak Soetrimo;
4. Harmadji Anak Soetrimo;

Dengan batas – batas tanah:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Perhutani;

Menjadi atas nama Penggugat (Sukartini);

9. Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat.

## **Subsida**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya, dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II, tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Agustus 2024 dan tanggal 11 September 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan ternyata ketidakhadirannya tidak disebabkan sesuatu halangan

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

## **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Putu Bisma Wijaya, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Madiun sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2024 bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, namun kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dimintakan kesediaannya untuk melakukan persidangan secara elektronik karena tidak pernah menghadiri persidangan ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya untuk menghadiri persidangan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat.

2. Gugatan Tidak jelas / Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa pada dalil nomor 4 penggugat terutama berkenaan dengan ahli waris dari Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo (almarhumah) yang tidak jelas dan tidak tegas sehingga menimbulkan ambiguitas dan asumsi.

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa berdasarkan data yuridis tekstual Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan Pemegang Hak awal Sutrimo. Kemudian pada tahun 1990 beralih hak secara waris kepada : 1) Nyonya Suparmi janda Soetrimo, 2) Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, 3) Bambang Sutikno anak Soetrimo dan 4) Harmadji anak Soetrimo. sehingga untuk

Halaman 9 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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

proses balik nama harus sesuai dengan Peraturan Undang Undang yang berlaku;

2. Sebagaimana tersebut pada angka 1 diatas bahwa Pemilik obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan adalah 1) Nyonya Suparmi janda Soetrimo, 2) Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, 3) Bambang Sutikno anak Soetrimo dan 4) Harmadji anak Soetrimo. Namun karena Nyonya Suparmi janda Soetrimo telah meninggal dunia pada tahun 2022 dan Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo telah meninggal dunia pada tahun 1994, maka harus dipastikan pemilik obyek tanah ini apakah hanya Bambang Sutikno anak Soetrimo dan Harmadji anak Soetrimo saja atau adakah ahli waris lain yang dalam hal ini ahli waris dari Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo. Sehingga Penggugat harus menjelaskan dan membuktikannya. Karena pemilik barang dalam hal ini obyek perkara Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan adalah semua ahli waris berdasarkan Pasal 833 ayat (1) KUHP: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”.

3. Bahwa apa yang diuraikan pada dalil gugatan nomor 12 dan Petitum Penggugat nomor 8 terhadap Turut Tergugat mendasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Pasal 37 ayat (1) :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku”; dan

Pasal 37 ayat (2) :

“Dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi

*Halaman 10 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*

### 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

yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan". Maka peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, karena adanya Putusan Pengadilan. Berdasarkan dalam hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut diatas yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang yang dibuat bukan oleh PPAT dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sehingga balik nama sertifikat dapat dilakukan setelah putusan tersebut inkracht atau telah memiliki kekuatan hukum tetap.

## Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( *niet ontvankelijk verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, diberi tanda P-1;

Halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, NOP : 35.77.010.004.004-0016.0, atas nama wajib pajak Ny. Suparmi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kuitansi pembayaran pembelian rumah di Jalan Anjasromo GG Pangeranan No. 11A SHM No. 484/Kelurahan Pangongangan, dari Sukartini kepada Harmaji sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tanggal 29 Maret 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 29 Maret 2023 antara Harmaji sebagai Pihak Pertama dan Sukartini sebagai Pihak Kedua, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 1 Februari 2023 atas nama Bambang Sutikno sebagai Pemberi Kuasa dan Harmaji sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor: 05 tanggal 10 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris Calvin Oktavino Adinugraha, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Madiun, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 470/148/401.302.7/2024 tanggal 2 Juli 2024 atas nama Soetrimo (Alm) yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pangongangan, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Kematian nomor 474.3/38/431.44.2/87 tanggal 29 Oktober 1987 atas nama Sutrimo, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pangongangan, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3577-KM-11102022-0006 tanggal 11 Oktober 2022 atas nama Suparmi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Madiun, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Kematian Nomor 23/DS/IX/94 tanggal 26 September 1994 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Karangdowo, Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3504011406670003 tanggal 7 Juni 2022 atas nama Bambang Sutikno, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3504011412060350 tanggal 25 Mei 2022 atas nama Kepala Keluarga Bambang Sutikno, diberi tanda P-12;

Halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3577021810700001 tanggal 1 Maret 2019 atas nama Harmaji, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3302142810140003 tanggal 28 Oktober 2014 atas nama Kepala Keluarga Harmaji, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3520044709700001 tanggal 8 September 2012 atas nama Sukartini, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3520042412077621 tanggal 16 Januari 2018 atas nama Kepala Keluarga Suyitno, diberi tanda P-16;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-2, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14 yang hanya berupa fotokopi dari fotokopi;

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

1. Yayuk Ngesti Rahayu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah saudara, Tergugat II selaku kakak dan Tergugat I selaku adik;
  - Bahwa tempat tinggal Saksi berdekatan dengan objek jual beli;
  - Bahwa Saksi mengetahui, melihat, dan hadir dalam proses transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasromo Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual;
  - Bahwa pembicaraan mengenai jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan di lokasi tanah tersebut, kemudian proses pembayarannya dilanjutkan di hadapan Notaris atas nama Calvin Oktaviano Adinugraha pada tanggal 29 Maret 2023;
  - Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah jual beli tersebut dilakukan di depan Notaris, rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat/Ibu Sukartini.
- Bahwa Saksi mengetahui Sertipikat tanah dan bangunan nomor 484 Surat Ukur No 82 Tahun 1984, Kuitansi pembelian tanggal 29 Maret 2023, Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Maret 2023, dan Salinan Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 5 karena Saksi pernah melihat bukti surat tersebut, kemudian untuk Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Maret 2023 dan Salinan Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 5 saksi mengetahuinya karena Saksi ikut menandatangani surat tersebut di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi menerangkan oleh karena Endang Pudji Prihatin anak dari Soetrimo sudah meninggal dunia, namun Para Tergugat tidak menyerahkan Akta Kematian kepada Penggugat, sehingga proses jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak bisa dilakukan balik nama ke nama Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Ariani Mei Lestari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah saudara, Tergugat II selaku kakak dan Tergugat I selaku adik;
- Bahwa tempat tinggal Saksi berdekatan dengan objek jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui, melihat, dan hadir dalam proses transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasromo Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual;
- Bahwa pembicaraan mengenai jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan di lokasi tanah tersebut, kemudian proses pembayarannya dilanjutkan di hadapan Notaris atas nama Calvin Oktaviano Adinugraha pada tanggal 29 Maret 2023;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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 setelah jual beli tersebut dilakukan, rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Sertipikat tanah dan bangunan nomor 484 Surat Ukur No 82 Tahun 1984, Kuitansi pembelian tanggal 29 Maret 2023, Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Maret 2023, dan Salinan Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 5 karena Saksi pernah melihat bukti surat tersebut, kemudian untuk Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Maret 2023 dan Salinan Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 5 saksi mengetahuinya karena Saksi ikut menandatangani surat tersebut di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi menerangkan oleh karena Endang Pudji Prihatin anak dari Soetrimo sudah meninggal dunia, namun Para Tergugat tidak menyerahkan Akta Kematian kepada Penggugat, sehingga proses jual beli tanah dan bangunan tersebut tidak bisa dilakukan balik nama ke nama Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Calvin Oktaviano Adinugraha, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi merupakan Notaris yang ditunjuk Penggugat dan Tergugat I dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur;
- Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan pada bulan Maret 2023;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut tidak dibuatkan Akta Notaris/Akta jual beli, karena jual beli awalnya dilakukan secara dibawah tangan, baru sekitar bulan Juli 2023 Tergugat I baru menghubungi Saksi dan berusaha melengkapi dokumen untuk dibuatkan Akta jual beli, namun seiring berjalannya waktu masih ada dokumen yang kurang dan Tergugat I sudah sering diminta untuk menyerahkan dokumen tersebut namun tidak pernah diserahkan, malah Saksi sudah tidak bisa menghubungi lagi Tergugat I sehingga tidak bisa dibuatkan Akta jual beli;

Halaman 15 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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 dokumen yang masih belum lengkap adalah Akta kematian Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo (almarhum);
- Bahwa Saksi pernah mencoba hubungi Tergugat II secara *video call* namun yang bersangkutan saat itu sedang sakit stroke di rumah sakit;
- Bahwa pembayaran dalam transaksi jual beli dilakukan di hadapan Saksi tepatnya pada kantor Notaris Saksi di Jl. Kasatrian No 26, Nglames, Kabupaten Madiun;
- Bahwa pembayaran secara tunai dan penandatanganan kuitansi transaksi tanah dan bangunan juga dilakukan di hadapan Saksi;
- Bahwa harga jual beli yang disepakati sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa yang memegang surat asli sertifikat tersebut adalah Penggugat karena langsung diserahkan pada saat jual beli, lalu karena ingin dilakukan balik nama sertifikat tersebut diberikan kepada Saksi selaku Notaris untuk dilakukan pengurusan balik nama di Kantor Pertanahan Kota Madiun, namun oleh karena objek tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat tersebut sedang dalam proses gugatan di Pengadilan, sehingga Saksi menyerahkan sertifikat tersebut kepada Kuasa Hukum Penggugat;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-6 berupa Akta Pernyataan Ahli Waris karena Akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan saksi dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I serta 2 (dua) orang saksi;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-1 yang merupakan sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-3 yang merupakan kuitansi pembayaran pembelian tanah dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-6 yang merupakan kuitansi pembayaran pembelian tanah dari Penggugat kepada Tergugat I;

Terhadap keterangan saksi tersebut akan ditanggapi oleh Penggugat, dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

*Halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 484, Kelurahan Pangongangan, tanggal 27 Maret 1984, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, diberi tanda TT-2;

Menimbang bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Desember 2024 yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 24 Desember 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang bahwa Turut Tergugat mendalilkan pada dalil nomor 4 gugatan Penggugat terutama berkenaan dengan ahli waris dari Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo (almarhumah) yang tidak jelas dan tidak tegas sehingga menimbulkan ambiguitas dan asumsi;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan dalam Repliknya sebagai berikut:

Halaman 17 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah menjelaskan dengan sangat jelas dan sangat tegas pada posita nomor 4 dalam gugatan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Notaris-PPAT Kabupaten Madiun Nomor 05, yang menyatakan :

- 1) Bahwa Almarhum SOETRIMO, telah meninggal dunia di Kota Madiun, pada tanggal 29 (dua puluh sembilan) bulan Oktober tahun 1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan tertanggal 02 (dua) bulan Juli tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) Nomor : 470/148/401.302.7/2024 yang dikeluarkan oleh Lurah Pangongangan;
- 2) Bahwa Almarhum SOETRIMO telah menikah untuk pertama dan terakhir kalinya dengan Almarhumah SUPARMI, yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 11 (sebelas) bulan Oktober tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Kematian tanggal 11 (sebelas) bulan Oktober tahun 2022 Nomor 3577-KM-11102022-0006 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Madiun;
- 3) Bahwa dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 3 ( tiga ) orang anak kandung, dimana 1 ( satu ) orang anaknya telah meninggal dunia dan sisanya masih hidup, yaitu :
  - a. Almarhumah ENDANG PUJI PRIHATIN, yang telah meninggal dunia di Desa Karangdowo, pada tanggal 22 (dua puluh dua) bulan September tahun 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), sebagaimana ternyata dalam Surat Kematian tertanggal 26 (dua puluh enam) bulan September tahun 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat) Nomor : 23/Ds/IX/94 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Karangdowo, dan semasa hidupnya tidak pernah menikah sehingga dengan demikian Almarhumah ENDANG PUJI PRIHATIN tidak memiliki ahli waris;
  - b. Tuan BAMBANG SUTIKNO, lahir di Madiun, pada tanggal 14 (empat belas) bulan Juni tahun 1967 (seribu sembilan ratus enam puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman Gg. VII/101, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan /Desa Kepatihan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, Provinsi Jawa Timur, Pemegang Kartu Tanda

Halaman 18 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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

Penduduk Republik Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan :  
3504011406670003;

- c. Tuan HARMAJI, lahir di Madiun, pada tanggal 18 (delapan belas) bulan Oktober tahun 1970 (seribu sembilan ratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Tipar Kidul, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Tipar Kidul Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk Repblik Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan : 3577021810700001;

Bahwa sebagaimana penjelasan posita nomor 4 yang telah dijelaskan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Notaris – PPAT Kabupaten Madiun Nomor 05 yang telah secara jelas menguraikan identitas para pihak karenanya Eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur wajar untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas, baik oleh Turut Tergugat maupun Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa bersama dengan jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa sehubungan dengan materi eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, maka perlu diuraikan bahwa suatu surat gugatan harus memenuhi syarat formil yang diantaranya yaitu harus memuat identitas para pihak, harus memuat *fundamentum petendi* dan *petitum* gugatan. Identitas para

Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang dimaksud dalam hal ini adalah mengenai tentang siapa saja yang menjadi pihak-pihak berperkara baik sebagai Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat. Selanjutnya *fundamentum petendi* merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan atau yang dalam praktek peradilan dikenal dengan istilah *posita* gugatan atau dalil gugatan, sedangkan *petitum* gugatan adalah merupakan tuntutan Penggugat yang berupa deskripsi yang jelas dengan menyebut satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan maupun yang harus dibebankan kepada pihak Tergugat. *Petitum* gugatan harus bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta oleh Penggugat dikaitkan dengan dalil/*posita* gugatan, antara *posita* dengan *petitum* gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Hal-hal yang dituntut dalam *petitum* harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, yang mana mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara *posita* dan *petitum* gugatan;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat telah mengajukan gugatan perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan materi eksepsi dari Tergugat serta penguraian mengenai syarat formil gugatan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat, apabila ditelusuri dari dalil-dalil gugatan tersebut, maka gugatan Penggugat telah jelas menguraikan tentang kedudukan Penggugat dan juga Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat sebagai pihak yang berperkara dalam perkara *a quo*. Gugatan Penggugat juga telah terdapat sinkronisasi dan konsistensi antara *posita* dan *petitum* gugatan terkait masalah yang dipersengketakan oleh para pihak berperkara (objek sengketa) yang bisa dijadikan dasar bagi Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutuskan perkara gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, yang mana Penggugat mendalilkan mengenai adanya tindakan/perbuatan Para Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat terkait proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 484, surat ukur nomor 82 tahun 1984, Luas 123M<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi) Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur atas nama Nyonya Suparmi janda Soetrimo,

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo yang tidak kunjung terlaksana, namun mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atau tidak bukanlah termasuk dalam ranah pertimbangan eksepsi melainkan sudah termasuk dalam ranah pertimbangan pokok perkara;

Menimbang adapun terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat mengenai dalil nomor 4 gugatan Penggugat berkenaan dengan ahli waris dari Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo (almarhumah) yang tidak jelas dan tidak tegas sehingga menimbulkan ambiguitas dan asumsi, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam posita nomor 4 tersebut Penggugat telah terang dan jelas menguraikan bahwa Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo (Almarhumah), Tergugat I, Tergugat II adalah ahli waris dari Nyonya Suparmi Janda Soetrimo (Almarhumah) berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Notaris PPAT Kabupaten Madiun Nomor 05, sehingga tidak menimbulkan ambiguitas dan asumsi, lagipula perkara ini bukanlah mengenai keahliwarisan melainkan mengenai perbuatan melawan hukum, dan sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya bahwa syarat formil suatu gugatan telah terpenuhi dalam gugatan Penggugat sehingga tidak mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi Turut Tergugat ini tidaklah beralasan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, dimana materi eksepsi dari Turut Tergugat dipandang sebagai materi eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum, maka dengan sendirinya eksepsi dari Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat yaitu Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 29 Maret 2023 Penggugat telah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 484, surat ukur nomor 82 tahun 1984, Luas 123M<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi) Kelurahan Pangongangan, Kecamatan

Halaman 21 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur atas nama Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo dengan harga jual beli sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dimana dalam proses menjual Tergugat I telah diberikan wewenang dan kuasa penuh oleh Tergugat II. Bahwa Suparmi janda Soetrimo telah meninggal dunia pada 11 Oktober 2022 berdasarkan Akta Kematian Nomor 3577-KM-11102022-0006, almarhumah Endang Pudji Prihatin telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 1994. Bahwa dengan meninggalnya Suparmi janda Soetrimo dan Endang Pudji Prihatin maka Tergugat I dan Tergugat II merupakan ahli waris tersisa yang sah berdasarkan hukum. Bahwa Penggugat pada bulan Februari 2024 telah mendatangi Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 484, surat ukur nomor 82 tahun 1984, namun hal tersebut tidak dapat terlaksana oleh karena terdapat kekurangan syarat administrasi yakni tidak adanya Akta Kematian Endang Pudji Prihatin. Bahwa Penggugat sudah berulang kali memintakan Akta Kematian Endang Pudji Prihatin baik kepada Tergugat I dan Tergugat II namun Akta Kematian tersebut tidak kunjung diberikan sehingga perbuatan yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa sejak proses proses persidangan dimulai, proses mediasi, hingga proses persidangan selesai baik Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadiri persidangan ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya untuk hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dipandang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan hak untuk membela kepentingan hukumnya;

Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Pemilik obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan adalah 1) Nyonya Suparmi janda Soetrimo, 2) Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, 3) Bambang Sutikno anak Soetrimo, dan 4) Harmadji anak Soetrimo, namun oleh karena Nyonya Suparmi janda Soetrimo telah meninggal dunia pada tahun 2022 dan Endang

Halaman 22 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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

Pudji Prihatin anak Soetrimo telah meninggal dunia pada tahun 1994, maka harus dipastikan pemilik obyek tanah tanah tersebut;

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

- Bahwa objek jual beli dalam perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas tanah 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Turut Tergugat, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pokok permasalahan/persengketaan dalam perkara ini *a quo* yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah sehingga Penggugat dapat dipandang sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas tanah 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo ?;
2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada penggugat ?;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-16,

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saksi-saksi yaitu Ariani Mei Lestari, Yayuk Ngesti Rahayu, dan Calvin Oktaviano Adinugraha;

Menimbang bahwa meskipun Penggugat yang berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, namun Turut Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) untuk membuktikan dalil sangkalannya dengan berpedoman pada asas *audi et alteram partem*;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT-1 sampai dengan TT-2 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang ada korelasi yuridisnya dengan perkara *a quo* serta bukti-bukti yang memiliki kemiripan akan dipertimbangkan secara bersamaan, selain itu bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat yang memiliki kesamaan dengan bukti Penggugat yang relevan dengan pembuktian perkara ini akan dipertimbangkan secara bersamaan pula;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan pertama di atas dengan menghubungkan dalil gugatan Penggugat dengan bukti-bukti yang diajukan sebagai berikut:

1. Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah sehingga Penggugat dapat dipandang sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo ?

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 29 Maret 2023 antara Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah melaksanakan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur,

Halaman 24 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana Tergugat II telah memberikan wewenang dan kuasa secara tertulis kepada Tergugat I untuk mengurus penjualan tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan tersebut merupakan tanah yang telah bersertipikat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas tanah 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo (*vide bukti P-1, TT-1, dan TT-2*);

Menimbang bahwa dari **bukti surat tertanda P-4** berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 29 Maret 2023 yang ditandatangani oleh Harmaji (Tergugat I) selaku pihak pertama dan Sukartini (Penggugat) selaku pihak kedua, menunjukkan bahwa pihak Pertama (Tergugat I) adalah salah satu ahli waris dari Almarhumah Suparmi dan pihak pertama telah diberikan kuasa oleh Bambang Sutikno (Tergugat II) untuk mewakili Tergugat II melakukan proses jual beli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan antara pihak pertama (Tergugat I) dan Pihak Kedua (Penggugat), selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua bersepakat melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian yakni tanggal 29 Maret 2023. Adapun Surat Kuasa yang dimaksud oleh Tergugat I adalah sebagaimana yang tertuang dalam **bukti surat tertanda P-5** berupa Surat Kuasa tanggal 1 Februari 2023 atas nama Bambang Sutikno sebagai Pemberi Kuasa dan Harmaji sebagai Penerima Kuasa, yang didalamnya menyatakan bahwa Bambang Sutikno (Tergugat II) merupakan salah satu ahli waris dari Almarhumah Suparmi telah memberikan wewenang atau kuasa penuh untuk mengurus proses penjualan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, selanjutnya Penerima Kuasa (Tergugat I) dapat melakukan tindakan hukum sehubungan dengan proses penjualan tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan **bukti surat tertanda P-6** berupa Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 5 tanggal 10 Juli 2024 yang dibuat dihadapan Notaris Calvin Oktaviano Adinugraha, S.H., M.H., menunjukkan bahwa Harmaji (Tergugat I) dan Bambang Sutikno (Tergugat II) merupakan anak dari Soetrimo dan Suparmi, yang mana dalam pernikahan Soetrimo dan Suparmi dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Endang Puji Prihatin, Bambang Sutikno, dan Harmaji. Hal mana diperkuat pula dengan keterangan saksi Calvin Oktaviano Adinugraha yang menerangkan bahwa Akta Pernyataan Ahli Waris tersebut dibuat di hadapan dirinya selaku Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat. Adapun Ayah Para Tergugat yakni Soetrimo telah meninggal dunia pada tanggal 29 Oktober 1987 di Jl. Anjasmoro Gang Pangeranan No. 11, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, sebagaimana yang tertuang Surat Kematian nomor 474.3/38/431.44.2/87 tanggal 29 Oktober 1987 atas nama Sutrimo, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pangongangan (*Vide bukti P-8*) dan sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keterangan Nomor : 470/148/401.302.7/2024 tanggal 2 Juli 2024 atas nama Soetrimo (Alm) yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pangongangan (*Vide bukti P-7*). Selanjutnya Ibu Para Tergugat yakni Suparmi telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2022 sebagaimana yang tercatat dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 3577-KM-11102022-0006 tanggal 11 Oktober 2022 atas nama Suparmi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Madiun (*vide bukti P-9*). Bahwa saudara Para Tergugat yang bernama Endang Puji Prihatin semasa hidupnya tidak pernah menikah sehingga tidak mempunyai ahli waris dan telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 1994 sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kematian Nomor 23/DS/IX/94 tanggal 26 September 1994 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Karangdowo, Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal (*vide bukti P-10*);

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata yang menentukan bahwa "*Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal*" atau dengan kata lain apabila salah satu pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat telah meninggal dunia, maka demi hukum ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan

Halaman 26 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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

segala piutang si meninggal, namun perihal segala sesuatu yang lebih spesifik terkait waris yang menyangkut agama Islam notabeneanya masuk ke dalam wewenang Pengadilan Agama, oleh karenanya dalam konteks perkara *a quo* hanya membahas mengenai jual beli yang dilakukan oleh ahli waris kepada pihak lain;

Menimbang oleh karena Suparmi dan Endang Puji Prihatin yang namanya tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan telah meninggal dunia, sehingga menyisakan Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan ahli waris yang namanya juga tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan, maka terkait jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan, dipandang Tergugat II memiliki *legal standing* untuk memberikan kuasa karena pada pokoknya "*Pemberian kuasa itu sendiri ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa*" sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara, maka pemberian kuasa pengurusan untuk menjual tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Kelurahan Pangongangan dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana **bukti surat tertanda P-5** adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa mengenai perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Sukartini (Penggugat) dengan Tergugat I sebagaimana dalam bukti surat P-4 tersebut, maka perlu dicermati terlebih dahulu apakah jual beli yang dilakukan tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdara. Adapun syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut :

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yakni antara Harmaji (Tergugat I) selaku pihak Pertama dengan Sukartini (Penggugat) selaku pihak Kedua, telah terjadi kesesuaian kehendak (kesepakatan) untuk mengadakan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan;

Cakap untuk membuat suatu perjanjian, yakni Harmaji (Tergugat I) selaku pihak Pertama dengan Sukartini (Penggugat) selaku pihak Kedua, kesemuanya adalah pihak yang cakap untuk melakukan suatu perjanjian atau perbuatan

Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum keperdataan dan tidak ada keadaan yang menunjukkan bahwa para pihak tergolong sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1330 KUHPdata;

Mengenai suatu hal tertentu, yakni adanya hal tertentu yang menjadi kesepakatan antara para pihak yaitu mengenai mengenai jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas tanah 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, dimana harga atas tanah tersebut ditetapkan sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan pembayaran atas jumlah tersebut telah diterima seluruhnya oleh Harmaji (Tergugat I) dari Sukartini (Penggugat);

Suatu sebab yang halal, yaitu bahwa yang diperjanjikan oleh Harmaji (Tergugat I) selaku pihak penjual dengan Sukartini (Penggugat) selaku pihak pembeli adalah jual beli tanah yang tidak termasuk sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum;

Menimbang bahwa oleh karena telah terpenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, maka harus dipandang bahwa telah terjadi perjanjian antara Harmaji (Tergugat I) dengan Sukartini (Penggugat), oleh karenanya perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak. Sebagaimana dalam Pasal 1338 KUHPdata menentukan bahwa "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Dengan demikian Harmaji (Tergugat I) dengan Sukartini (Penggugat) harus tunduk pada perjanjian jual beli yang telah dibuat pada tanggal 29 Maret 2023;

Menimbang bahwa Pasal 1457 KUHPdata menentukan bahwa "*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan*". Kemudian ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPdata yang

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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

menentukan: “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di persidangan telah nyata bahwa setelah Penggugat dan Para Tergugat bersepakat melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan, kemudian sesuai **bukti surat tertanda P-3** berupa fotokopi kuitansi pembayaran pembelian rumah tanggal 29 Maret 2023, menunjukkan bahwa Sukartini (Penggugat) selaku pembeli telah melakukan pembayaran atas pembelian objek tanah di Jalan Anjasmoro GG Pangeranan No. 11A SHM No. 484/Kelurahan Pangongangan kepada Harmaji (Tergugat I) selaku penjual sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa terkait jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat ini diperkuat pula dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan yakni saksi Ariani Mei Lestari, saksi Yayuk Ngesti Rahayu, dan saksi Calvin Oktaviano Adinugraha. Bahwa saksi Ariani Mei Lestari dan saksi Yayuk Ngesti Rahayu pada pokoknya menerangkan bahwa mereka melihat dan hadir langsung dalam proses transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 29 Maret 2023, dengan harga jual beli sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), bahkan para saksi menandatangani Perjanjian Jual Beli tanggal 29 Maret 2023 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris yakni saksi Calvin Oktaviano Adinugraha. Selain itu para saksi juga menerangkan bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah dan rumah tersebut, Penggugat langsung menempati tanah dan rumah tersebut. Dengan demikian keterangan para saksi ini mendukung dalil Penggugat bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Calvin Oktaviano Adinugraha bahwa dirinya merupakan Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat I dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Anjasromo Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual, namun Tergugat II tidak bisa hadir karena sedang sakit stroke sehingga Tergugat II menguasai jual beli tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I, yang mana pembayaran harga tanah dan penandatanganan kuitansi pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut dilakukan di hadapan Saksi tepatnya pada kantor Notaris milik Saksi di Jl. Kasatrian No 26, Nglames, Kabupaten Madiun. Bahwa pembayaran dilakukan secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan asli Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut langsung diserahkan juga oleh Tergugat I kepada Penggugat, namun hingga saat ini Akta Jual Beli belum dibuat karena masih ada dokumen yang harus dilengkapi oleh Tergugat I yakni berupa Akta Kematian atas nama Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo (almarhum). Oleh karena itu, keterangan saksi ini pun semakin mempertegas adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap objek tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat dan Para Tergugat tersebut telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dan diperoleh fakta bahwa objek tanah yang terletak di Jalan Anjasromo Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, dengan batas-batas yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Winarni, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sasongko, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Perhutani, yang mana objek tanah tersebut telah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984 tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2023 tepatnya setelah Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut. Hal mana diperkuat pula dengan **bukti surat tertanda P-2** berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, NOP : 35.77.010.004.004-0016.0, atas nama wajib pajak Ny. Suparmi, dimana penguasaan SPPT PBB ini berada di tangan penggugat yang serta merta menunjukkan bahwa Penggugat yang melakukan pembayaran pajak atas tanah

*Halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Meskipun SPPT PBB masih atas nama wajib pajak Ny. Suparmi, namun yang menguasai objek tersebut adalah Penggugat. Bahkan Sertipikat Hak Milik atas objek tanah tersebut telah diserahkan oleh Tergugat I dan berada dalam penguasaan Penggugat sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Calvin Oktaviano Adinugraha;

Menimbang bahwa dengan berdasar pada uraian pertimbangan terhadap bukti-bukti surat yang telah dipaparkan diatas yang didukung dengan keterangan para saksi, maka diperoleh fakta bahwa telah nyata Penggugat selaku pembeli telah menyerahkan sejumlah uang pembayaran atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984 dan Penggugat telah memikul pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah tersebut serta telah menguasai secara fisik objek tanah tersebut setelah terjadi perjanjian jual beli tanpa ada keberatan dari pihak Para Tergugat, sebaliknya Tergugat I telah menerima seluruh uang pembayaran atas pembelian tanah tersebut dan Tergugat I juga telah menyerahkan objek jual beli beserta Sertipikat dan bukti pembayaran PBB atas tanah tersebut kepada Penggugat. Oleh karena itu dengan mengacu pada ketentuan dalam KUHPerdara, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sekaligus juga atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa (sebagaimana bukti surat P-5) dipandang sudah terjadi karena pembayaran harga tanah sudah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan begitupula objek tanah sudah diserahkan oleh penjual kepada pembeli, sehingga dengan sendirinya harus dipandang bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual adalah sah menurut hukum, dan terkait jual beli ini tidak dibantah oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena telah menjadi fakta hukum bahwa Sukartini (Penggugat) selaku pembeli telah membayar lunas harga tanah sesuai yang telah disepakati kepada Harmaji (Tergugat I) selaku penjual, selain itu Penggugat telah menguasai objek jual beli sejak terjadinya jual beli hingga saat ini dan tidak ditemukan keadaan yang menunjukkan bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan itikad buruk, serta jual beli tersebut sah menurut

*Halaman 31 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, maka harus dipandang bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah secara hukum dari pihak penjual *in casu* Tergugat I kepada pihak pembeli *in casu* Penggugat. Hal mana sejalan dengan ketentuan dalam pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi salah satunya dengan cara jual beli;

Menimbang bahwa oleh karena menurut hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan tanggal 29 Maret 2023, maka Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mampu membuktikan pokok permasalahan pertama bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua sebagai berikut :

2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada penggugat ?;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang bahwa dari ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak dijumpai pengertian ataupun rumusan secara definitif apa sebenarnya

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut. Bahwa oleh karena Undang-undang tidak memberi rumusan secara definitif tentang arti perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan di Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, dimana disebutkan suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaedah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang bahwa kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kumulatif, tetapi salah satu saja sudah terbukti dalam suatu perbuatan maka dianggap telah ada perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena sudah menjadi fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sekaligus juga atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa (sebagaimana bukti surat P-5), sehingga Tergugat I selaku pihak penjual seharusnya membantu Penggugat untuk mengurus proses administrasi peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan menjadi atas nama Pengugat, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II tidak memberikan Akta Kematian atas nama Endang Pudji Prihatin Anak Soetrimo yang merupakan saudara kandung Para Tergugat meskipun telah diminta berulang kali oleh Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat karena pihak Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan peralihan hak atau balik nama atas Sertipikat tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II merupakan anak-anak dari almarhumah Suparmi sekaligus juga sebagai saudara kandung dari almarhumah Endang Pudji Prihatin yang mana nama Suparmi dan Endang Pudji Prihatin termasuk sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan, sehingga sudah menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang harus menindaklanjuti proses peralihan hak atas Sertipikat

*Halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, menjadi atas nama pemegang hak Sukartini (Penggugat), namun Penggugat belum bisa melakukan proses balik nama atas Sertipikat tersebut karena pihak Tergugat I dan Tergugat II belum juga menindaklanjuti/melengkapi dokumen yang diperlukan yakni berupa menyerahkan Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat sehingga proses pengurusan peralihan hak tersebut menjadi terhambat, dan tentunya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dipandang telah melanggar hak subjektif orang lain yang dalam hal ini adalah Pengugat;

Menimbang bahwa oleh karena serangkaian peristiwa terkait dengan objek perkara *a quo* tersebut adalah terbukti adanya, sehingga jika dihubungkan dengan pertimbangan pada pokok permasalahan yang pertama yakni telah terbukti Penggugat merupakan pemilik atas objek tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan, maka menurut pendapat Majelis Hakim tindakan dan/atau akibat dari perbuatan Para Tergugat selaku anak-anak dari almarhumah Suparmi sekaligus juga sebagai saudara kandung dari almarhumah Endang Pudji Prihatin, yang tidak menyerahkan dokumen yang diperlukan yakni berupa Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat sehingga proses pengurusan peralihan hak tersebut menjadi terhambat dan telah berujung pula pada terdapatnya kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah termasuk perbuatan melawan hukum, oleh karena Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama atas Sertipikat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat dipandang dapat membuktikan persoalan hukum yang kedua bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen berupa Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat yang diperlukan sebagai salah satu syarat untuk pengurusan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984,

Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan kedua persoalan hukum dalam perkara *a quo*, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang tidak terurai dalam pertimbangan persoalan hukum di atas sebagai berikut :

Menimbang bahwa **bukti surat tertanda P-11** berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3504011406670003 tanggal 7 Juni 2022 atas nama Bambang Sutikno, **bukti P-12** berupa fotokopi Kartu Keluarga No. 3504011412060350 tanggal 25 Mei 2022 atas nama Kepala Keluarga Bambang Sutikno, **bukti P-13** berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3577021810700001 tanggal 1 Maret 2019 atas nama Harmaji, dan **bukti P-14** berupa Fotokopi Kartu Keluarga No. 3302142810140003 tanggal 28 Oktober 2014 atas nama Kepala Keluarga Harmaji, keseluruhan dokumen kependudukan tersebut hanya menunjukkan mengenai identitas dan domisili Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ada relevansinya dengan pembuktian pokok persoalan dalam perkara *a quo*, namun dari seluruh dokumen kependudukan tersebut dapat disimpulkan bahwa meskipun Tergugat I dan Tergugat II berdomisili di luar wilayah Pengadilan Negeri Kota Madiun, namun oleh karena objek jual beli berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Madiun, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Kota sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR;

Menimbang bahwa terhadap **bukti surat tertanda P-15** berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3520044709700001 tanggal 8 September 2012 atas nama Sukartini, dan **bukti surat P-16** berupa Fotokopi Kartu Keluarga No. 3520042412077621 tanggal 16 Januari 2018 atas nama Kepala Keluarga Suyitno, kedua dokumen kependudukan inipun hanya mempertegas domisili dan identitas Penggugat yang tidak ada relevansinya dengan pembuktian pokok persoalan dalam perkara *a quo*, sehingga seluruh bukti surat ini dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, sehingga Majelis Hakim

Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil pokok dalam gugatannya;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu per satu dengan berdasar pada pembuktian yang telah diuraikan pada pokok persengketaan dalam perkara ini, sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum pertama Penggugat yang meminta agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum ini saling terkait dengan petitum lainnya, maka untuk mengabulkan petitum ini akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen berupa Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat yang diperlukan sebagai salah satu syarat untuk pengurusan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984 merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap petitum Penggugat angka 2 (dua) yang meminta agar dinyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat adalah beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan redaksional, sehingga amar selengkapanya berbunyi "Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen berupa Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat yang diperlukan sebagai salah satu syarat untuk pengurusan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, merupakan perbuatan melawan hukum";

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat angka 3 (tiga) yang meminta agar dinyatakan bahwa Para Tergugat adalah ahli waris dari Nyonya Suparmi Janda Soetrimo, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* tidak untuk memberikan kedudukan terkait keahliwarisan bagi para pihak atau untuk menentukan siapa saja ahli waris dari Nyonya Suparmi Janda Soetrimo, lagipula mengingat Tergugat I dan Tergugat II

*Halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesemuanya beragama Islam, maka untuk menetapkan keahliwarisan harus mengacu pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, dengan demikian petitum Penggugat ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat angka 4 (empat) yang meminta agar menyatakan sah surat kuasa Tergugat II yang memberikan wewenang sepenuhnya kepada Tergugat I untuk mengurus penjualan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana fakta di persidangan bahwa Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sekaligus juga atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa (sebagaimana bukti surat P-5) telah melakukan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan dengan Penggugat selaku pembeli, yang mana dalam transaksi jual beli tersebut tidak pernah ada yang mempermasalahkan surat kuasa yang ditandatangani oleh Tergugat I selaku Penerima Kuasa dan Tergugat II selaku Pemberi Kuasa, sehingga sepanjang Surat Kuasa tersebut tidak dipermasalahkan tentunya tidak ada kepentingan untuk dinyatakan secara tegas bahwa surat kuasa tersebut sah, oleh karena itu petitum Penggugat tersebut adalah berlebihan dan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, adalah sah menurut hukum, maka petitum Penggugat angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang tidak melebihi tuntutan Penggugat, sehingga amar selengkapanya berbunyi “menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 M2, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, adalah sah menurut hukum”;

Halaman 37 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka telah terjadi peralihan hak atas tanah secara hukum dari pihak penjual *in casu* Tergugat I kepada pihak pembeli *in casu* Penggugat, dengan demikian Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, dengan batas-batas yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Perhutani;

Dengan demikian petitum Penggugat angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan di atas Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari objek tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, maka Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo* dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak/balik nama. Hal mana sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "*Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan*", dalam hal ini Putusan

Halaman 38 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

### 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

Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah termasuk akta otentik yang tidak dibuat oleh PPAT sehingga dapat dijadikan dasar bagi Penggugat untuk melakukan peralihan hak. Oleh karena itu, dengan sendirinya menurut hukum Penggugat berhak untuk melakukan pengurusan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak Nyonya Suparmi janda Soetrimo, Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, Bambang Sutikno anak Soetrimo, Harmadji anak Soetrimo, menjadi atas nama Sukartini (Penggugat), dengan demikian petitum Penggugat angka 7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang tidak melebihi substansi tuntutan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat angka 8 (delapan) yang meminta agar “memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun yang berwenang untuk patuh dan tunduk atas Putusan Pengadilan untuk melakukan proses baliknama Sertipikat Hak Milik Nomor 484/Pangongangan, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur atau Uraian Batas tanggal 3 Maret 1984, Nomor 82 / 1984, Luas 123 M2,... dst”, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Turut Tergugat termasuk pihak yang digugat oleh Penggugat sehingga berdasarkan hukum seluruh pihak yang menjadi pihak dalam perkara *a quo* wajib untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini, lagipula sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo* dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak/balik nama, oleh karenanya petitum Penggugat angka 8 (delapan) ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional yang tidak melebihi substansi tuntutan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dalam hubungannya dengan petitum-petitum gugatan Penggugat, maka terkait dengan petitum Penggugat angka 1 (satu), Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan gugatan Penggugat selain dan selebihnya ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar

Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad

#### 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

biaya perkara, sehingga terhadap petitum gugatan angka 9 (sembilan) adalah beralasan hukum dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, KUHPerdara, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 M<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak : 1. Nyonya Suparmi janda Soetrimo, 2. Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, 3. Bambang Sutikno anak Soetrimo, 4. Harmadji anak Soetrimo, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Anjasmoro Gang Pangeranan No. 11 A, Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak :
  1. Nyonya Suparmi janda Soetrimo;
  2. Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo;
  3. Bambang Sutikno anak Soetrimo;
  4. Harmadji anak Soetrimo;

Dengan batas-batas tanah yaitu:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Winarni;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sasongko;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Perhutani;

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen berupa Akta Kematian almarhumah Endang Pudji Prihatin kepada Penggugat yang diperlukan sebagai salah satu syarat untuk pengurusan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 484 Kelurahan Pangongangan tanggal 27 Maret 1984, Surat Ukur Nomor: 82/1984 tanggal 3 Maret 1984, luas 123 m<sup>2</sup>, atas nama pemegang hak : 1. Nyonya Suparmi janda Soetrimo, 2. Endang Pudji Prihatin anak Soetrimo, 3. Bambang Sutikno anak Soetrimo, 4. Harmadji anak Soetrimo, menjadi atas nama Penggugat (Sukartini) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.649.400,00 (satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Madiun, pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025, oleh kami, Rahmi Dwi Astuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ade Irma Susanti, S.H., M.H., dan Dian Lismana Zamroni, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025, dengan dihadiri oleh Yayuk Sri Rahayu NH., S.Pd., S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD

TTD

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Mad



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**Ade Irma Susanti, S.H., M.H.**

**Rahmi Dwi Astuti, S.H., M.H.**

**TTD**

**Dian Lismana Zamroni, S.H., M.Hum.**

**Panitera Pengganti**

**TTD**

**Yayuk Sri Rahayu NH., S.Pd., S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp352.400,00;
4. PNBP .....	:	Rp50.000,00;
5. Sumpah .....	:	Rp300.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp822.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
8. Meterai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.649.400,00;
(satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu empat ratus rupiah)		