



PUTUSAN

Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Ludi Arisanto**, bertempat tinggal di Kalibata Pulo, RT 003, RW 005, Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Adi Prakoso, M.Si.**, bertempat tinggal di Puri Depok Mas Blok PE 35, RT 011, RW 020, Kel. Pancoran Mas, Kec. Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Penggugat II**;
3. **Mahdavia Syahreza Hermawan**, bertempat tinggal di Gurawan, RT 001, RW 008, Kel. Pasar Kliwon, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat III**;
4. **Aprillia Ainun Rahmi**, bertempat tinggal di Gurawan, RT 001, RW 008, Kel. Pasar Kliwon, Kec. Pasar Kliwon, Kota Surakarta, Jawa Tengah, sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV memberikan kuasa kepada Asri Purwanti, S.H., Mh.Cil, Dkk., Advokat yang berkantor di Jalan Al-Ikhlas No. 2 Mendungan Rt.01, Rw.04, Kelurahan Pabelan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2023, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 834, tertanggal 18 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

Raden Aju Ronoduto Al. Srilandep, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Kampung Gurawan RT 15 Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, beralamat di JL. Ki Hajar Dewantara No.29, Kelurahan Jebres, Kota Surakarta, Jawa

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lewi Rubiyantoro Suwarso, dkk, Para Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 2855/Sku-33.72.MP.02.02/IX/2023, tanggal 15 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 11 September 2023 dalam Register Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pernah hidup suami isteri, yaitu **Bpk. Murdijono** dan **Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono** yang mana mereka tinggal di Jalan Gading Wetan No. 171, Kelurahan Joyosuran, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta.
2. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 1967 Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono **membeli sebidang tanah milik Raden Aju Ronoduto alias Srilandep** sebesar Rp. 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) yang dibuktikan dengan adanya surat perjanjian dan kuitansi bermaterai yang dibubuhi cap jempol oleh Raden Aju Ronoduto alias Srilandep **Nomor Hak Milik 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M²** yang terletak di Kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon Kota Surakarta dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara	: Mustofa Alaydrus
Sebelah Timur	: Jalan Kelono
Sebelah Selatan	: Novel Baraja
Sebelah Barat	: Wahyu

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**OBYEK SENGKETA**

3. Bahwa selama pernikahan antara Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono melahirkan 3 anak yaitu:

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



- 1) Hedi Hermawan
- 2) Ludi Arisanto
- 3) Adi Prakoso

4. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 12 Januari 2008, Hedi Hermawan meninggal dunia karena kecelakaan. Selama pernikahan alm Hedi Hermawan dengan Istrinya melairkan dua orang anak:

- 1) Mahdavia Syahreza Hermawan
- 2) Aprillia Ainun Rahmi

5. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2011, Bpk Murdijono meninggal dunia dan pada tanggal 18 Oktober 2022 Ibu Karmijatin meninggal dunia sehingga meninggalkan ahliwaris yang sesuai pada Surat Pernyataan Ahli Waris nomor 594.3/7/I/ 2023 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Camat Pasar Kliwon pada tanggal 19 Januari 2023 antara lain:

- 1) LUDI ARISANTO (Penggugat I)
- 2) ADI PRAKOSO (Penggugat II)
- 3) MAHDAVIA SYAHREZA HERMAWAN (Penggugat III)
- 4) APRILLIA AINUN RAHMI (Penggugat IV)

6. Bahwa selama hidup Orang Tua Para Penggugat Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono telah membeli sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa

(1). sebuah sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep

(2). **Surat Perjanjian dan Kuitansi Jual beli** sebidang tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon antara Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan alm Ibu Karmijati Moerdijono

7. Bahwa tanah yang sudah dibeli oleh Orang Tua Para Penggugat sejak dibeli hingga sekarang telah ditempati/dikuasai oleh Para Penggugat (Yakni Penggugat I dan Penggugat II) yang mana diatas tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan rumah yang telah ditinggali oleh Para Penggugat selama kurang lebih 50 tahun sejak Orang Tua Para Penggugat masih hidup.

8. Bahwa pada pertengahan bulan Oktober tahun 2022 Penggugat II mencari keberadaan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep maupun keturunannya di daerah kampung Gurawan dengan



bertanya kepada setiap tokoh masyarakat maupun tetua di sekitar kampung Gurawan serta sudah dilakukan pengecekan di kantor Kelurahan Pasar Kliwon, tetapi **Penggugat II tetap tidak menemukan keberadaan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep maupun keturunannya, hingga sekarang.**

9. Bahwa pada pertengahan bulan Oktober taun 2022 Penggugat II bersama Istrinya mendatangi pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencari tahu informasi terkait dengan Sertifikat Hak Milik No 128 / Kelurahan Pasar Kliwon tersebut. dari informasi yang didapat, sertifikat tersebut tidak dalam sengketa maupun jaminan pinjaman di suatu bank.

10. Bahwa Para Penggugat menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya dan dianggap telah melakukan jual beli dengan alm Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono yang merupakan orang tua dari Penggugat I, Penggugat II, serta nenek dari Penggugat III dan Penggugat IV.

Bahwa Para Penggugat hingga sekarang belum bisa untuk melakukan proses balik nama dikarenakan Tergugat hingga sekarang tidak diketahui keberadaannya di seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan atas segala alasan diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan memeriksa, mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari **Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono.**
3. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris nomor 594.3/7/II/ 2023 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Camat Pasar Kliwon pada tanggal 19 Januari 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat **Surat Perjanjian dan Kuitansi Jual beli** sebidang tanah Hak Milik nomor

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



128 / Kelurahan Pasar Kliwon antara Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan alm Ibu Karmijati Moerdijono

5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat penguasaan sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep

6. Menyatakan hukumnya, atas putusan perkara ini dapat digunakan untuk proses peralihan hak milik dan proses balik nama atas sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan batas batas:

Sebelah utara	: Mustofa Alaydrus
Sebelah Timur	: Jalan Kelono
Sebelah Selatan	: Novel Baraja
Sebelah Barat	: Wahyu

Menjadi milik dan atas nama Para Penggugat.

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.

8. Bahwa Para Penggugat sanggup membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Apabila Yth.Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapatan lain, maka **kami memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagai mana panggilan sidang tanggal 19 September 2023 dan melalui panggilan umum untuk sidang tanggal 17 Oktober 2023 dan tanggal 28 November 2023, selanjutnya sidang dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

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

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Obscuurlibel

1. Menanggapi gugatan Para Penggugat pada posita nomor 2 yang berbunyi antara lain “ ***bahwa pada tanggal 19 Agustus 1967 Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono membeli sebidang tanah milik Raden Aju Ronoduto alias Srilandep sebesar Rp. 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) yang dibuktikan dengan adanya surat perjanjian dan kuitansi bermeterai yang dibubuhi cap jempol oleh Raden Aju Ronoduto alias Srilandep Nomor Hak Milik 128 / Kelurahan Pasarkliwon seluas 167 m² yang terletak di Kampung Gurawan.... Dst***” bahwa gugatan Para Penggugat tersebut sangat kabur dan tidak jelas, karena dinyatakan **obyek perjanjian tanggal 19 Agustus 1967 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon**, tetapi berdasarkan data pada **Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon baru terbit pada tanggal 4 Oktober 1967** sebagai hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 127 Kelurahan Pasarkliwon, sehingga tidak mungkin Sertipikat yang belum diterbitkan nomor haknya menjadi obyek sebuah perjanjian.
2. Menanggapi petitum nomor 4 Para Penggugat yang berbunyi antara lain “ ***Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian dan kuitansi jual beli sebidang tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasarkliwon... dst***”, bahwa hal tersebut sangatlah berlebihan karena perjanjian yang dilakukan pada tanggal 19 Agustus 1967 dimana obyek dari perjanjian tersebut adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon belum diterbitkan Turut Tergugat, oleh karena itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk lebih teliti dalam memeriksa keabsahan perjanjian tersebut apakah sah atau tidak jika dikaitkan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon.



3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi tentang gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuurlibel) terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan eksepsi gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuurlibel) yang Turut Tergugat sampaikan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat secara tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat menanggapi dalil gugatan Para Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat;
3. Bahwa obyek sengketa perkara *a quo* adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon, hasil dari pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 127 / Kelurahan Pasarkliwon tanggal 4 Oktober 1967;

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

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan repliknya tanggal 3 Januari 2024 dan atas replik tersebut Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya tanggal 8 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut:



1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3372015904020025, atas nama Aprillia Ainun Rahmi, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi asli Surat Pernyataan Waris Nomor 594.3/7/II/2023 tertanggal 19 Januari 2023 Surat Pernyataan Waris Nomor 594.3/7/II/2023 tertanggal 19 Januari 2023, yang ditandatangani seluruh ahli waris alm. Murdijono dan Almh Karmijatin yang diketahui oleh Kelurahan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat kematian Hedi Hermawan, diberitanda bukti P-3;
4. Fotokopi surat pernyataan Para Penggugat tertanggal 3 November 2023, diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Dinas Administrasi Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surakarta, diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama LUDI ARISANTO, NIK: 3372032004720002, diberitanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ADI PRAKOSO, M.Si., NIK: 3301184306740001, diberitanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama MAHDAVIKIA SYAHREZA HERMAWAN, NIK: 3372012810000004, diberitanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Ibu Karmijatin, diberitanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama MURDIJONO, diberitanda bukti P-10;
11. Fotokopi Serifikat Hak Milik Nomor 128, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, atas nama pemegang hak Raden Aju Ronoduto alias Srilandep, diberitanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP: 33.72.030.003.004-0122.0 atas nama wajib pajak Murdijono, diberitanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kwitansi jual beli antara Karmijati Murdijono dengan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep, diberitanda bukti P-13;
14. Fotokopi dari asli Surat Kuasa tertanggal 3 Agustus 1967 yang ditandatangani oleh Ibu Karmijatin serta dibubuhi cap jempol Raden Aju Ronoduto (alias Srilandep), diketahui oleh Lurah Pasar Kliwon, Wali kota Kepala Daerah Kotamadya Surakarta tertanggal 5 Agustus 1967, diberitanda bukti P-14 ;
15. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1967 yang ditandatangani oleh Ibu Karmijatin dan dibubuhi cap jempol Raden Aju Ronoduto (alias Srilandep) dengan disaksikan oleh dua orang saksi, diberitanda bukti P-15 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis berupa fotokopi telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti tertanda P-3, P-4, P-8 dan P-10 berupa kopi dari kopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 128/Kelurahan Pasar Kliwon yang menerangkan bahwa SHM Nomor 128 Kelurahan Pasar Kliwon berasal dari pemisahan SHM Nomor 127/ Kelurahan Pasar Kliwon menjadi atas nama Raden Aju Ronodoeto alias Srilandep berdasarkan buku tanah yang diterbitkan tanggal 4 Oktober 1967, diberitanda bukti TT.1;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Sri Ningsih**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa masalah antara Para Penggugat dan Tergugat terkait masalah rumah dan tanah yang terletak di Kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta yang mana saksi sudah lama bertetangga dengan Ibu Karmijatin sewaktu masih hidup sejak saat saksi masih kecil;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:

Sebelah Utara	: Mustofa Alaydrus
Sebelah Timur	: Jalan Kelono
Sebelah Selatan	: Novel Baraja
Sebelah Barat	: Wahyu
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut awalnya masih kebun dan kemudian dibangun rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan perolehan rumah yang dimiliki oleh Bapak Moerdijono, apakah berasal dari warisan atau membeli;
- Bahwa rumah tersebut sekarang kosong tetapi kadang ada keluarganya yang membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa keadaan rumah sekarang kosong semenjak Ibu Karmijatin Mordijono meninggal dunia di tahun 2022, dikarenakan anak keturunannya tinggal di Jakarta;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



- Bahwa bapak Moerdijono telah meninggal lebih dahulu baru Ibu Karmijatin meninggal dunia;
- Bahwa Ibu dan Bapak Moerdijono mempunyai anak sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Hedi Hermawan (telah meninggal dunia), Ludi Arisanto dan Adi Prakoso, M. Si;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak-pihak yang mempermasalahkan kepemilikan dari rumah tersebut dan saksi juga tidak pernah membicarakan apapun semasa Ibu Moerdijono masih hidup kaitannya dengan rumah dan tanah yang di Gurawan yang sekarang yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa semasa hidupnya Ibu Moerdijono mempunyai toko seragam di Pasar Gading;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak-pihak yang mengaku terkait dengan kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ataupun melihat terkait dengan Sertifikat rumah ataupun pembayaran pajak dari rumah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal Raden Aju Ronoduto alias Srilandep;

2. Endang Pertiwi, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa masalah antara Para Penggugat dan Tergugat terkait masalah rumah dan tanah yang terletak di Kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta yang mana saksi sudah lama bertetangga dengan Ibu Karmijatin sewaktu masih hidup sejak saat saksi masih kecil;
- Bahwa luas tanah \pm 168 meter persegi dengan batas-batas yaitu:
Sebelah Utara : Mustofa Alaydrus
Sebelah Timur : Jalan Kelono
Sebelah Selatan : Novel Baraja
Sebelah Barat : Wahyu
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut awalnya masih kebun dan kemudian dibangun rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan perolehan rumah yang dimiliki oleh Bapak Moerdijono, apakah berasal dari warisan atau membeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut sekarang kosong tetapi kadang ada kekuarganya yang membersihkan rumah tersebut;
- Bahwa keadaan rumah sekarang kosong semenjak Ibu Karmijatin Mordijono meninggal dunia di tahun 2022, dikarenakan anak keturunannya tinggal di Jakarta;
- Bahwa bapak Moerdijono telah meninggal lebih dahulu baru Ibu Moerdijono meninggal dunia;
- Bahwa Ibu dan Bapak Moerdijono mempunyai anak sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Hedi Hermawan (telah meninggal dunia), Ludi Arisanto dan Adi Prakoso, M. Si;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak-pihak yang mempermasalahkan kepemilikan dari rumah tersebut dan saksi juga tidak pernah membicarakan apapun semasa Ibu Moerdijono masih hidup kaitannya dengan rumah dan tanah yang di Gurawan yang sekarang yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa semasa hidupnya Ibu Moerdijono mempunyai toko seragam di Pasar Gading;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak-pihak yang mengaku terkait dengan kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ataupun melihat terkait dengan Sertifikat rumah ataupun pembayaran pajak dari rumah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal Raden Aju Ronoduto alias Srilandep;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai tanah, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek Sengketa dan ditemukan fakta-fakta yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa SHM Nomor 128, luas 167 meter persegi berupa tanah dan bangunan rumah terletak di Kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta;
- Bahwa yang mengurus rumah di obyek sengketa adalah Budi Satriyo selaku penjaga rumah yang merupakan sepupu dari keluarga Penggugat;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa, yaitu:
 - Sebelah Selatan : Rumah Novel Baraja
 - Sebelah Utara : Rumah Mustofa Alaydrus
 - Sebelah Barat : Rumah Wahyu
 - Sebelah Timur : Jalan Kelono;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 15 Februari 2024 dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi atas gugatan Para Penggugat, sebagaimana terurai dibawah ini :

1. Menanggapi gugatan Para Penggugat pada posita nomor 2 yang berbunyi antara lain “ ***bahwa pada tanggal 19 Agustus 1967 Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono membeli sebidang tanah milik Raden Aju Ronoduto alias Srilandep sebesar Rp. 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) yang dibuktikan dengan adanya surat perjanjian dan kuitansi bermeterai yang dibubuhi cap jempol oleh Raden Aju Ronoduto alias Srilandep Nomor Hak Milik 128 / Kelurahan Pasarkliwon seluas 167 m² yang terletak di Kampung Gurawan.... Dst***” bahwa gugatan Para Penggugat tersebut sangat kabur dan tidak jelas, karena dinyatakan **obyek perjanjian tanggal 19 Agustus 1967 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon**, tetapi berdasarkan data pada **Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon baru terbit pada tanggal 4 Oktober 1967** sebagai hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 127 Kelurahan Pasarkliwon, sehingga tidak mungkin Sertipikat yang belum diterbitkan nomor haknya menjadi obyek sebuah perjanjian.
2. Menanggapi petitum nomor 4 Para Penggugat yang berbunyi antara lain “ ***Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian dan kuitansi jual beli sebidang tanah Hak Milik nomor 128 /***



Kelurahan Pasarkliwon... dst", bahwa hal tersebut sangatlah berlebihan karena perjanjian yang dilakukan pada tanggal 19 Agustus 1967 dimana obyek dari perjanjian tersebut adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon belum diterbitkan Turut Tergugat, oleh karena itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk lebih teliti dalam memeriksa keabsahan perjanjian tersebut apakah sah atau tidak jika dikaitkan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 128 Kelurahan Pasarkliwon.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi tentang gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuurlibel) terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan eksepsi gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscuurlibel) yang Turut Tergugat sampaikan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil eksepsi dari Turut Tergugat;
2. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil-dalil jawaban Turut Tergugat yang menyatakan Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuurlibel). Sertifikat Hak Milik nomor 128/Kelurahan Pasar Kliwon merupakan pemisahan dari Hak Milik nomor 127 / Kelurahan Pasar Kliwon dengan persil 354 seb, dikarenakan gugatan Para Penggugat sudah tepat dan benar.

Gugatan Para Penggugat sudah benar. Perlu diketahui oleh Turut Tergugat bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono dilakukan 2 (dua) kali dalam transaksi jual beli yakni:

Transaksi pertama yakni dilakukan pada tanggal 3 Agustus 1967 yang dibuktikan dengan:

- 1) kuitansi penerimaan uang senilai Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) yang ditanda tangani sebagai penerima uang



oleh Raden Aju Ronoduto (alias Srilandep) yang diterima dari Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdiono dan dibubuhi cap jempol diatas materai Rp.1,- (satu rupiah) tertanggal 3 Agustus 1967. Didalam kuitansi tersebut menyebutkan bahwa jual beli tersebut atas sebagian tanah sebelah selatan dari persil nomor 354 Az no 347.

2) Surat Kuasa tertanggal 3 Agustus 1967 yang ditanda tangani oleh Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdiono dan dibubuhi cap jempol Raden Aju Ronoduto (alias Srilandep) dan diketahui oleh Lurah Pasar Kliwon pada waktu itu yang bernama Soelarso.

3) Bahwa didalam Surat kuasa tersebut menyebutkan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono mendapat kuasa penuh yang tidak dapat dicabut kembali dengan hak substitusi dari Raden Aju Ronoduto alias Srilandep terhadap sebagian obyek tanah pekarangan persil nomor 354. Az no. 347 Hak Milik nomor 128 sebagian sebelah Selatan dengan ukuran 10 m x 10 m yang terletak di kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon.

Transaksi kedua yakni dilakukan pada tanggal 19 Agustus 1967

dengan bukti surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono dan dibubuhi cap jempol Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dan di saksi oleh dua orang saksi. Didalam transaksi tersebut dijelaskan bahwa Raden Aju Ronoduto alias Srilandep menjual kembali sisa tanah persil nomor 354 dengan ukuran +/- 7 m X 10 m sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) yang selanjutnya akan digabungkan menjadi satu persil dengan tanah yang telah dibeli terlebih dahulu oleh Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono.

Bahwa dari dua transaksi yang telah diterangkan diatas menunjukkan bahwa nomor persil yang terdapat pada kuitansi jual beli, dan surat perjanjian jelas menunjukkan obyek tanah yang disengketakan yang terdapat pada SHM 128/Kelurahan Pasar Kliwon, sehingga tidak akan merubah esensi perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak yaitu Raden Aju Ronoduto alias Srilandep sebagai penjual dengan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono sebagai pembeli, yang saling mengikat untuk



melakukan melakukan jual beli atas persil nomor 354 yang obyek hukumnya sudah jelas.

3. Bahwa berdasarkan data pada **Gambar Situasi (GS) No.476/1967**, Kutipan dari Peta Situasi Kalurahan, mengenai tanah Persil No. 354 seb. Terletak di Kotamadya Surakarta, Kecamatan Pasarkliwon, Kelurahan Pasarkliwon dengan luas \pm 167 m², Milik No.128/Pasarkliwon, yang diterbitkan pada tanggal 14 Agustus 1967 yang ditandatangani oleh Bp. Sindoeatmodjo selaku Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Surakarta. Dengan demikian Para Penggugat sudah benar dan berdasarkan fakta hukum bahwa pada tanggal 14 Agustus 1967 telah diketahui Nomor SHM obyek jual beli tersebut adalah Hak Milik No. 128. Sedangkan Surat Perjanjian (jual beli) tertanggal 19 Agustus 1967.

Bahwa data pada SHM No.128 tersebut, berisi detail Asal Persil pemisahan Hak Milik No.127 sebagian, luas tanah 167 M², serta tercatat dalam Penunjukan G.S. no.: 476/1967 tersebut

4. Bahwa syarat perjanjian terpenuhinya syarat subyektif dan obyektif. **Secara subyektif perjanjian ini telah terpenuhi, sedangkan untuk syarat obyektif juga telah terpenuhi dengan adanya surat perjanjian dan kuitansi antara Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono dengan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep jelas menyebutkan bahwa obyek yang dimaksud** didalam perjanjian tersebut adalah hasil pemecahan pekarangan persil nomor 354. Az no. 347 yang menunjuk pada hasil pecahan dari HM 127/Pasarkliwon atau HM 128/Pasarkliwon. Dan secara faktual obyek tanah HM.128 tersebut telah dikuasai oleh orang tua Para Penggugat setelah terjadi jual beli hingga meninggal dunia, yang kini sertipikat tanah HM. No.128 tersebut dikuasai oleh Para Penggugat sebagai ahli waris Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono. Jadi penguasaan tanah dan rumah serta sertipikat tanah tersebut sudah dikuasai selama +/- 56 (lima puluh enam tahun) yang kini dipegang oleh Para Penggugat.

Menimbang, bahwa terdapat eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan kabur (obscuur libel) dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Posita tidak menjelaskan dasar hukum gugatan dan kejadian yang menjadi dasar gugatan.
- Tidak jelas obyek yang disengketakan;
- Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
- Terdapat saling pertentangan antara posita dan petitum;
- Petitum tidak terinci, tetapi hanya berupa kompositur atau ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan Para Penggugat, ternyata telah memenuhi syarat-syarat gugatan sebagaimana tersebut di atas, dan terhadap materi eksepsi dari Turut Tergugat tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah memohon untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian dan Kuitansi Jual beli sebidang tanah Hak Milik nomor 128/ Kelurahan Pasar Kliwon antara Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan alm Ibu Karmijati Moerdijono;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat maka menurut hukum Para Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya, demikian juga Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 dan 2 (dua) orang saksi, sedang untuk membuktikan bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda T.T.-1;

Menimbang, bahwa Majelis telah meneliti seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok perselisihan perkara aquo, terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan keterangan saksi- saksi diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa para penggugat (Penggugat I sampai dengan Penggugat IV) adalah ahli waris dari Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono yang sekarang keduanya telah meninggal dunia (bukti P-2, P-3 dan P-4);

2. Bahwa Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono membeli sebidang tanah milik Raden Aju Ronoduto alias Srilandep sebesar Rp. 35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) yang terletak di Kampung Gurawan, Kelurahan Pasar Kliwon, Kecamatan Pasar Kliwon Kota Surakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara	: Mustofa Alaydrus
Sebelah Timur	: Jalan Kelono
Sebelah Selatan	: Novel Baraja
Sebelah Barat	: Wahyu

3. Bahwa jual beli tanah antara Karmijati Moerdijono dengan Raden Aju Ronoduto dilakukan dua kali pembayaran, yaitu tanggal 3 Agustus 1967 sejumlah Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) dan tanggal 19 Agustus 1967 sejumlah Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) sehingga jumlah seluruhnya adalah Rp. 35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) (bukti P-13 dan P-15);

4. Bahwa terhadap tanah yang dibeli Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono tersebut telah dibangun rumah dan ditempati oleh Bapak Murdijono dan Ibu Karmijatin bersama anak-anaknya dan terakhir ditempati oleh Ibu Karmijatin hingga meninggal pada tahun 2021;

5. Bahwa setelah meninggalnya Bapak Murdijono (bukti P-10) dan Ibu Karmijatin (bukti P-9) tidak ada lagi yang menempati rumah tersebut karena anak-anaknya tinggal di Jakarta;

6. Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 128 tersebut belum dibalik nama dan masih atas nama Raden Aju Ronoduto dan saat ini sertifikat tersebut ada pada Para Penggugat (bukti P-11);

7. Bahwa selama Bapak Murdijono dan Ibu Karmijatin bersama anak-anaknya tinggal di rumah tersebut hingga saat ini tidak ada pihak-pihak yang keberatan dan mengaku sebagai pemilik tanah tersebut;

8. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa tercatat atas nama Murdijono (suami Karmijatin) (bukti P-12);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Majelis akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Ibu Karmijatin atau yang disebut

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



juga Karmijati Moerdijono membeli sebidang tanah milik Raden Aju Ronoduto alias Srilandep adalah sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdata adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal/ yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai;

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang;

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT;

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, untuk sahnya jual beli tanah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mutlak harus dengan Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-13 berupa kwitansi pembelian tanah tanggal 3 Agustus 1967, bukti P-14 berupa Surat Kuasa tanggal 3 Agustus 1967 dan bukti P-15 berupa Surat Perjanjian tanggal 19 Agustus 1967, dimana surat-surat tersebut telah ditandatangani oleh Karmijati Moerdijono dan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep serta saksi-saksi mengetahui Kepala Kampung dan telah ada penyerahan uang sejumlah Rp. 35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah) dari Karmijati Moerdijono dan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep;

Menimbang, bahwa setelah menerima sertifikat Hak Milik Nomor 128 dan menguasai tanah, selanjutnya Bapak Murdijono dan Ibu Karmijatin mendirikan rumah di atas tanah yang dibelinya tersebut dan tinggal di rumah tersebut bersama dengan anak-anaknya hingga meninggalnya Bapak Murdijono, disusul Ibu Karmijatin meninggal tanggal 18 Oktober 2022 dan setelah meninggalnya Ibu Karmijatin, rumah tidak ada yang menempati (kosong) karena anak-anaknya tinggal di Jakarta;

Menimbang, bahwa sejak sertifikat Hak Milik Nomor 128 dan tanahnya dikuasai oleh Bapak Murdijono dan Ibu Karmijatin dan anak keturunannya hingga saat ini tidak pernah ada pihak-pihak yang mempermasalahkan terkait dengan penguasaan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dapat dimaknai bahwa baik Karmijati Moerdijono dan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep sebelumnya telah membaca dan memahami isi dari perjanjian tersebut, dan kedua belah pihak dianggap telah sepakat mengenai apa yang diperjanjikan sehingga keduanya sepakat pula untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian jual beli tanah dan telah dilakukan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang dilakukan secara terbuka dengan melibatkan saksi-saksi dan Kepala Kampung, sehingga dengan demikian jual beli tanah antara Karmijati Moerdijono dan Raden Aju Ronoduto alias Srilandep meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka-4 yang memohon untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat **Surat Perjanjian dan Kuitansi Jual beli** sebidang tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon antara

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan alm Ibu Karmijati Moerdijono, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petirum-petirum lain yang diajukan oleh Para Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum angka-2 yang memohon untuk menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa dari perkawinan antara Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin mempunyai 3 orang anak yaitu Hedi Hermawan (telah meninggal dunia), Ludi Arisanto (Penggugat I) dan Adi Prakoso (Penggugat II) dan almarhum Hedi Hermawan mempunyai dua orang anak yaitu Mahdavikia Syahreza Hermawan (Penggugat III) dan Aprillia Ainun Rahmi (Penggugat IV), sehingga dengan demikian petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka-3 yang memohon untuk menyatakan bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris nomor 594.3/7// 2023 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Camat Pasar Kliwon pada tanggal 19 Januari 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, oleh karena terbukti bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka-5 yang memohon untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat penguasaan sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep, oleh karena jual beli sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² dinyatakan sah, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka-6 yang memohon untuk menyatakan hukumnya, atas putusan perkara ini dapat digunakan untuk proses peralihan hak milik dan proses balik nama atas sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dan petitum angka-7 yang memohon untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, oleh karena terbukti bahwa jual beli sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² dinyatakan sah, maka terhadap petitum tersebut dapat dikabulkan;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum angka-7 yang memohon untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka semua dalil bantahan Turut Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari Bpk. Murdijono dan Ibu Karmijatin atau yang disebut juga Karmijati Moerdijono;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Ahli Waris nomor 594.3/7// 2023 yang di ketahui dan ditandatangani oleh Camat Pasar Kliwon pada tanggal 19 Januari 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian dan Kuitansi Jual beli sebidang tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon antara Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan alm Ibu Karmijati Moerdijono;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat penguasaan sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep;
6. Menyatakan hukumnya, atas putusan perkara ini dapat digunakan untuk proses peralihan hak milik dan proses balik nama atas sertifikat tanah Hak Milik nomor 128 / Kelurahan Pasar Kliwon seluas 167 M² atas nama Raden Aju Ronoduto alias Srilandep dengan batas batas:

Sebelah utara : Mustofa Alaydrus

Sebelah Timur : Jalan Kelono

Sebelah Selatan : Novel Baraja

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Wahyu

Menjadi milik dan atas nama Para Penggugat.

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.021.000,00 (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2024, oleh kami, Agus Darwanta, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua , Bambang Ariyanto, S.H., M.H dan Sunarti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt tanggal 6 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yudhika Alviana Ika Wardhani,S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan pada hari itu juga putusan dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Ariyanto, S.H., M.H

Agus Darwanta, S.H.,M.H.

Sunarti, S.H.

Panitera Pengganti,

Yudhika Alviana Ika Wardhani,S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2023/PN Skt



Perincian biaya perkara :

Biaya pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya proses	: Rp150.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.510.000,00
Biaya panggilan	: Rp 290.000,00
Biaya penggandaan	: Rp 21.000,00
Materai putusan	: Rp 10.000,00
Redaksi putusan	: <u>Rp 10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp 1.021.000,00

(satu juta dua puluh satu ribu rupiah);