



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DONA VIOLITA, beralamat di Jalan Panglima Polim No. 9, Kota Kediri, dalam hal ini di persidangan tingkat banding dan sebelumnya di tingkat pertama memberikan kuasa kepada Eko Budiono, S.H., M.H. dan Kawan-Kawan, para Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Advokat/Penasihat Hukum Eko Budiono, S.H., M.H. yang berkantor di Jl. Trunojoyo Nomor 43 Kediri, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai..... **PEMBANDING semula Tergugat II;**

L A W A N :

AFFANRI DJAIS, bertempat tinggal di Jalan Doho No. 90, Kota Kediri, , selanjutnya disebut sebagai.....**TERBANDING**
semula Penggugat;

D A N :

RIYADI, dahulu bertempat tinggal di Jalan Panglima Polim No. 09, Kota Kediri, sekarang beralamat di Perumahan Candra Kirana P.19, RT 037/RW 008, Kelurahan Bandar Lor, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, dalam hal ini di persidangan tingkat banding dan sebelumnya di tingkat pertama memberikan kuasa kepada Tio Vitra Opila, S.H. dan Kawan, para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Law Office "Tio Vitra Opila, S.H. & Rekan" yang berkantor di Jalan Soekarno Hatta

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.71 Kabupaten Kediri, masing-masing berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2018 dan 14

Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT**

TERBANDING semula Tergugat I;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 21 Maret 2018 Nomor 169/PEN.PDT/2018/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Kediri, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 5 Desember 2017, Nomor: 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Terbanding semula Penggugat telah menggugat Turut Terbanding semula Tergugat I serta Pembanding semula Tergugat II di muka persidangan Pengadilan Negeri Kediri dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2015, Penggugat telah membeli sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya dari Para Tergugat, yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Riyadi.
Untuk selanjutnya tanah hak milik beserta bangunan yang melekat di atasnya tersebut di atas mohon disebut sebagai *obyek sengketa*.
2. Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa tersebut di atas dari Para Tergugat, yang mana telah dilakukan secara *lisan* antara

Halaman 2 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

Penggugat dan Para Tergugat oleh karena antara Penggugat dengan Para Tergugat masih ada hubungan keluarga yaitu Tergugat I adalah adik kandung Penggugat sendiri, dan Tergugat II adalah adik ipar Penggugat;

3. Bahwa jual beli obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas antara Penggugat dan Para Tergugat, telah dibuat dengan memenuhi syarat hukum untuk sahnya perjanjian seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karenanya berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh Penggugat dan Para Tergugat sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata (*Pacta Sunt Servanda*);
4. Bahwa Penggugat sebagai pembeli, dengan itikad baik telah memenuhi semua kewajibannya yakni telah melakukan pembayaran dengan lunas terhadap harga obyek sengketa yang telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu sebesar Rp. 242.500.000,00 (dua ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dalam hal ini dibayar melalui 3 tahap yaitu:
 - Tahap pertama pembayaran terjadi pada tanggal 5 Oktober 2015 melalui setoran tunai pada Bank Panin Kediri dengan nominal sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan tujuan rekening atas nama Tergugat I (Riyadi).
 - Tahap kedua pembayaran terjadi pada tanggal pada tanggal 6 Oktober 2015 melalui transfer dari rekening Bank BCA atas nama isteri Penggugat (Devi Anggraini Suwono) kepada rekening Bank BCA atas nama Tergugat I (Riyadi) dengan nominal sebesar Rp. 112.500.000,00 (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
 - Tahap ketiga pembayaran untuk pelunasan terjadi pada tanggal 7 Oktober 2015 melalui transfer dari rekening Bank BCA atas nama isteri Penggugat (Devi Anggraini Suwono) kepada rekening Bank BCA atas nama Tergugat II (Dona Violita) dengan nominal sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
5. Bahwa dengan adanya pembayaran-pembayaran tersebut di atas dari Penggugat (sebagai pembeli), Para Tergugat telah

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan *sebagian kewajibannya* sebagai penjual dengan jalan telah menyerahkan fisik obyek sengketa maupun sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat, sedangkan *sebagian kewajiban yang belum dilaksanakan* adalah penandatanganan akta jual beli yang harusnya dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2015, namun pada waktu itu Para Tergugat menyampaikan masih sibuk dengan pekerjaannya sehingga ditunda.

6. Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Para Tergugat masih ada hubungan saudara, maka Penggugat percaya saja kepada Para Tergugat bahwa apabila lain waktu jika dimintai tanda tangan untuk akta jual beli atas obyek sengketa tersebut di atas, pasti tidak akan mempersulit.
7. Bahwa permasalahan mulai muncul ketika kurang lebih pada tanggal 7 Juli 2017, Penggugat berkeinginan melakukan proses balik nama terhadap sertifikat tanah obyek sengketa tersebut, sehingga Penggugat memberitahukan hal tersebut kepada Para Tergugat dan Para Tergugat mengiyakan mengenai keinginan dari Penggugat tersebut serta berjanji akan menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa tersebut yang waktu itu sepakat akan dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 2017 di hadapan Notaris / PPAT Paulus Bingadiputra, S.H.- di Kediri.
8. Bahwa namun ketika jatuh pada hari yang telah disepakati bersama tersebut di atas yaitu pada tanggal 8 Agustus 2017, Para Tergugat cidera janji dengan mempersulit keadaan oleh karena tidak mau hadir serta tidak bisa dihubungi lagi (khususnya Tergugat II) untuk menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa tersebut di atas dengan berbagai alasan.
9. Bahwa Penggugat telah berusaha mengkonfirmasi berkali-kali serta meminta Para Tergugat untuk dengan segera menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan musyawarah kekeluargaan, namun Para Tergugat tidak pernah mau menanggapi dengan itikad baik serta berusaha menghindari dari Penggugat.

Halaman 4 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

10. Bahwa atas tindakan atau perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menandatangani surat-surat atau warkah-warkah terkait dengan jual beli maupun proses balik nama sertifikat obyek sengketa tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi).

11. Bahwa Penggugat tetap berkeinginan agar jual beli yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Para Tergugat tetap bisa dilanjutkan untuk dapat diproses balik nama terkait sertifikat obyek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat I (Riyadi) ke atas nama Penggugat (Affanri Djais)

12. Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan permasalahan ini, akan tetapi Para Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik, maka dengan terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang pengadilan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kiranya Pengadilan berkenan mengadili Para Pihak yang berperkara serta memberikan Keputusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan *kesepakatan jual beli lisan* yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat terkait obyek sengketa yakni sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri,- lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Riyadi adalah *sah secara hukum*.
3. Menyatakan obyek sengketa sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri,- lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Riyadi adalah *milik sah dari Penggugat*.

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *cidera janji (wanprestasi)* dengan tidak mau menandatangani surat-surat terkait jual beli atas obyek sengketa untuk proses balik nama yang diperlukan oleh Penggugat .
5. Menyatakan bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik nama terhadap obyek sengketa tersebut di atas yakni sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri,- lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Riyadi dari atas nama Tergugat I (Riyadi) untuk dapat dibaliknama ke atas nama Penggugat (Affanri Djais) tanpa perlu kehadiran dari Para Tergugat dengan jalan mendaftarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini kepada Badan Pertanahan Nasional /Agraria dan Tata Ruang Kota Kediri.

ATAU

Apabila Pengadilan berkehendak lain mohon berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari Terbanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Tergugat I mengajukan **jawaban** sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menyangkal/menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali tentang hal-hal apa yang diakui pula secara tegas-tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa terhadap dalil angka 1 sampai angka 3 dalam gugatan penggugat senyata-nyata benar;
3. Bahwa benar telah ada penyerahan (*levering*) baik fisik maupun surat-surat terkait objek sengketa kepada Penggugat, karena telah terjadi jual-beli secara terang dan tunai terhadap obyek sengketa walaupun jual beli tersebut dilakukan secara lisan, oleh sebab itu Tergugat I adalah penjual beritikad baik yang harus dilindungi oleh Hukum;

Halaman 6 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Terhadap No. 7 sampai dengan no 12 dasar Gugatan Penggugat sebagian dalil gugatan salah dikarenakan senyatanya Tergugat I *i.c.* Riyadi selalu mengingatkan kepada Penggugat supaya memproses balik nama dari Tahun 2015 dan sampai saat inipun Tergugat I selalu ingin menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dengan cara Tergugat I siap kapanpun untuk proses balik nama di hadapan Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

Primair:

- Menyatakan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat I tidak melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) ;
- Menyatakan kesepakatan jual beli lisan yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat terkait obyek sengketa yakni sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri,- lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Tergugat I *i.c.* Riyadi adalah sah secara hukum.
- Menyatakan sebidang Tanah Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri,- lebih dikenal dengan nama Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, sebagaimana terurai pada Sertipikat Hak Milik No.1162 tertulis atas nama Riyadi adalah milik sah dari Penggugat *i.c.* Affanri Djais;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Apabila Pengadilan berkehendak dan berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

Memperhatikan pula, bahwa ternyata pada kesempatan untuk mengajukan jawaban, Pembanding semula Tergugat II tidak hadir di persidangan, sehingga Pembanding semula Tergugat II telah tidak menggunakan haknya untuk membela diri dari gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut dengan **tidak mengajukan jawaban**;

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Kediri tanggal 5 Desember 2017**, Nomor: **50/Pdt.G/2017/PN Kdr.** yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian jual-beli secara lisan tanggal 5 Oktober 2015 antara Para Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1162 atas nama Riyadi, sah menurut hukum;
3. Menyatakan obyek sengketa tersebut sah sebagai milik Penggugat;
4. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi dengan tidak menandatangani Akta Perjanjian Jual-Beli atas obyek sengketa;
5. Menyatakan bahwa Penggugat tanpa perlu kehadiran Para Tergugat, berhak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa (proses balik nama menjadi atas nama Penggugat) ke Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Kediri atas dasar putusan ini, setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang yang hingga saat putusan ini dijatuhkan diperhitungkan sebesar Rp. 1.178.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor: 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri yang menyatakan bahwa pada hari Rabu, tanggal 6 Desember 2017, Kuasa Tergugat II telah

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri

Kediri tanggal 5 Desember 2017 Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kdr;

Memperhatikan bahwa permohonan banding dari Tergugat II tersebut telah diberitahukan secara seksama dan sah kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 21 Desember 2017 sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Permohonan Banding Perkara Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. yang dibuat dan ditandatangani oleh Dulajis, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kediri;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 18 Desember 2017, dimana salinan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya dengan sempurna kepada Terbanding semula Penggugat serta Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 21 Desember 2017;

Membaca dan meneliti Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II yang mengemukakan keberatan-keberatan atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri dalam Putusannya telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang menguntungkan posisi dari Terbanding/ Penggugat dengan hanya mempertimbangkan berdasarkan *persangkaan* serta keterangan saksi yang tidak jelas, serta pertimbangan hukumnya yang terasa masih belum memberikan rasa keadilan, oleh karena semua yang didalilkan oleh Terbanding/Penggugat seluruhnya tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding/Penggugat, namun demikian dalam putusan Perkara No.: 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. Gugatan Terbanding/Penggugat dikabulkan seluruhnya;
2. Bahwa, sebelum gugatan ini diajukan oleh Terbanding/Penggugat obyek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21, Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.: 1162 atas nama Riyadi yang saat ini di taksir bernilai Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) obyek sengketa tersebut adalah milik dari Pembanding/Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I, oleh karena Pembanding/Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I adalah suami istri, sedangkan Terbanding/Penggugat adalah kakak kandung dari Turut Terbanding/Tergugat I, obyek sengketa adalah HARTA GONO GINI milik Pembanding/Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I, yang saat ini Turut Terbanding/Tergugat I sedang mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Nomor Perkara : 540/PDT/2017/PT Sby., dan proses Banding masih berjalan, bagaimana tiba-tiba Terbanding/Penggugat mengajukan Gugatan kepada Turut Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II, yang mana dalam jawaban dari Turut Terbanding/Tergugat I membenarkan adanya jual-beli yang dilakukan secara lisan, apakah hal ini bukan merupakan suatu perampasan HARTA GONO GINI mempergunakan instrumen hukum??? suatu hal yang dibuat secara rekayasa dan Melawan Hukum, dan tidak dapat dibuktikan haruslah di tolak demi hukum;

3. Bahwa, di dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri, Terbanding/Penggugat mengajukan 2 (dua) saksi yaitu Drs. Bambang Suryadi dan Subagio Suntoro, yang jelas tidak tau menahu tentang apa itu *Wanprestasi* atau obyek sengketa, saksi hanya menerangkan sedikit saja yang dimuat dalam putusan, apakah ini sudah benar dan tidak mencerdai pencari keadilan, dimana keterangan saksi yang menerangkan saya tidak tau ada jual beli, saya tidak tau rumah itu milik siapa, kapan saksi menerangkan rumah itu telah dijual belikan kepada Terbanding/Penggugat ??? dari mana keterangan saksi itu muncul ??? dalam rekaman Pembanding/Tergugat II keterangan saksi tidak menerangkan hal tersebut, apakah keterangan saksi yang salah dan tidak sebenarnya masih dapat dijadikan pertimbangan, sudah layak dan seharusnya Gugatan yang dibuat secara Melawan Hukum dan adanya

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur kesengajaan untuk mengambil HARTA GONO GINI

Pembanding/Tergugat II secara tidak jujur diambang perceraian agar dapat di tolak secara hukum;

4. Bahwa, sebagaimana Bukti P-1 Sertifikat Hak Milik No. : 1162, atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri tersebut adalah kurang pertimbangan, yang mana atas bukti P-1 atas Sertifikat Hak Milik No. : 1162 sebagaimana fakta Hukumnya sampai dengan saat ini masih beratasnama Riyadi Turut Terbanding/Tergugat I, dan sebagaimana Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI No. : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat atas suatu hak atas tanah, sehingga atas Bukti P-1 Sertifikat Hak Milik No. : 1162 an. Riyadi yang berada dalam kekuasaan Terbanding/Penggugat atas tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, bukan merupakan bukti bahwa atas tanah dan rumah tersebut milik Terbanding/Penggugat, mengingat sebagaimana fakta hukum dalam persidangan Terbanding/Penggugat tidak dapat mengajukan bukti tertulis maupun saksi adanya perjanjian Jual-beli lisan antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II, serta tidak ada bukti yang menerangkan adanya pembayaran atas rumah dan tanah Perumahan Griya Banaran Indah Blok B-21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sehingga sebagaimana fakta hukum dipersidangan dengan tidak ada bukti baik tertulis maupun saksi yang dapat menerangkan adanya Perjanjian Jual-Beli secara lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/Penggugat, maka selayaknya mohon apabila atas Petitum 1, Petitum 2, dan Petitum 3, Petitum 4 , Petitum 5 Gugatan Terbanding/Penggugat mohon untuk ditolak seluruhnya;

Bahwa, sebagaimana Bukti P-2 Slip Panin Bank sebesar Rp 100.000.000,- ke Rekening 4805900555 an. Riyadi, tanggal 5

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

Oktober 2015, *Bukti P-3* fotocopy Aplikasi Transaksi Bank Sinarmas dari rekening an. Dewi Anggraini Suwono tanggal 6 Oktober 2015, sebesar Rp. 112.500.000,- ke rekening Bank Panin an. Riyadi, *Bukti P-4* Rekening koran tahapan Bank Central Asia DB otomatis sebesar Rp. 30.000.000,- ke rekening No. : 0331434603 an. Dona Violita, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri telah khilaf dalam pertimbangan Hukumnya dan kurang pertimbangan, oleh karena sesuai fakta hukum dalam persidangan, dalam *Bukti P-2, P-3, P-4* tidak ada keterangan yang menerangkan bahwa atas pembayaran tersebut adalah pembayaran atas pembelian tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Banaran Indah Blok B-21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, dan sebagaimana *Bukti P-3* merupakan bukti fotocopy tanpa asli, sehingga atas Putusan Majelis Hakim dalam pertimbangan Hukumnya telah memutuskan berdasarkan bukti yang tidak sah selayaknya untuk dikesampingkan, sehingga sebagaimana *Bukti P-2, Bukti P-3, Bukti P-4, Terbanding/ Penggugat* yang tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian Jual-Beli secara lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/Penggugat, maka selayaknya atas Gugatan Terbanding/Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa, sebagaimana *Bukti P-5 Terbanding/Pembanding Perjanjian Sewa- Menyewa* tempat tinggal Perum Banaran Indah B-21 Kediri tertanggal 26 Oktober 2015, antara Terbanding/Penggugat dengan Bpk. Indra Restu Pamungkas, bukan merupakan bukti adanya Perjanjian Jual - Beli secara lisan sebagaimana Gugatan Terbanding/Penggugat, melainkan bukti adanya Perjanjian Sewa- Menyewa antara Terbanding/Penggugat dengan Bpk. Indra Restu Pamungkas, dan tidak memiliki Hubungan Hukum dengan Pembanding/Tergugat II, sehingga atas *Bukti P-5* yang tidak memiliki relevansi dengan Gugatan Terbanding/Penggugat maupun dengan Pembanding/Tergugat II, dan Turut Terbanding/Tergugat I selayaknya untuk tidak dipertimbangkan;

Halaman 12 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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, sebagaimana Kesaksian Saksi I Bambang Sunardi, dan

Saksi II Subagio Sunoro yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, tidak ada keterangan Saksi I maupun Saksi II yang menerangkan mengetahui adanya Perjanjian Jual-Beli lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat, yang secara nyata diketahui oleh Saksi II Subagio Sunoro atas rumah di Griya Banaran adalah milik Turut Tergugat/Tergugat I, dan yang diterangkan oleh Saksi II dalam persidangan, merupakan keterangan yang tidak diketahui secara langsung oleh Saksi II, melainkan mendengar dari Bapak Terbanding/Penggugat, sehingga apa yang Saksi II ketahui bukan diketahui sendiri, atau didengar sendiri oleh Saksi II, dan tidak ada keterangan Saksi II yang menerangkan mengetahui adanya Jual-Beli lisan, sehingga kesaksian yang demikian tidak dapat dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, oleh karena tidak sesuai dengan Pasal 171 ayat (1) HIR jo. Pasal 1907 ayat (1) KUHPerdara,

Sehingga, sebagaimana bukti persangkaan dalam Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri hanya mendasar pada bukti-bukti yang menguntungkan Terbanding/Penggugat, yang mana sebagaimana Fakta Hukum dalam persidangan tidak ada bukti yang dapat membuktikan adanya Perjanjian Jual-Beli secara lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat baik secara tertulis maupun Saksi, maka jelas tidak terbukti bahwa Pembanding/Tergugat II telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) sebagaimana Petitum 4 Gugatan Terbanding/ Pembanding, sehingga atas jual-beli lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat yang tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding/Penggugat mohon untuk ditolak seluruhnya dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk dapat mempertimbangkan kembali dan mengadili sendiri atas Perkara No. : 50/Pdt.G/2017/PN.Kdr dengan penuh rasa keadilan dengan menolak seluruh Gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

5. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri tidak seksama dalam menilai fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan dan telah keliru dalam menyimpulkan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh Terbanding/ Penggugat:

➤ Bahwa, sebagaimana Fakta hukum dipersidangan berdasarkan Bukti T II- 1 dan Bukti T II-2 yang mana saat ini antara Turut Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II masih dalam proses perceraian, yang mana selama pernikahan antara Turut Terbanding/Tergugat I dengan Pembanding/Tergugat II, Pembanding/Tergugat II tidak pernah merasa menyetujui atau diminta persetujuan Jual-beli atas rumah dan tanah Perumahan Griya Banaran indah Blok B-21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, Sehingga sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. : 2691 PK/Pdt/1996 tertanggal 18 September 1998 dalam kaidah Hukumnya "*Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapat persetujuan suami isteri* ", dan sebagaimana fakta Hukum dalam persidangan, Pembanding/ Tergugat II sangat keberatan atas pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri dalam Putusannya, 99 48 sebagai berikut ;

Bahwa sebagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri pada halaman 15

"Bahwa dari fakta tentang adanya pembayaran uang dari Penggugat kepada Para Tergugat dan dikuasanya secara nyata obyek sengketa berikut SHM oleh Penggugat, dapat diperoleh bukti persangkaan bahwa benar obyek sengketa tersebut telah dijual oleh Para Tergugat kepada Penggugat "

Bahwa, atas bukti persangkaan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri adalah suatu pertimbangan yang keliru dan kurang pertimbangan, bahwa, sebagaimana bukti persangkaan Majelis Hakim yang menyatakan "*adanya pembayaran*

Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

uang dari Penggugat kepada Para Tergugat dan dikuasainya secara nyata obyek sengketa berikut SHM oleh Penggugat “, yang mendasar pada Bukti P – 1 Sertifikat Hak Milik No. : 1162 an. Riyadi dan Bukti P-2 Slip Panin Bank sebesar Rp. 100.000.000,- ke Rekening 4805900555 an. Riyadi, tanggal 5 Oktober 2015, Bukti P-3 foto copy Aplikasi Transaksi Bank Sinarmas dari rekening an. Dewi Anggraini Suwono tanggal 6 Oktober 2015, sebesar Rp. 112.500.000,- ke rekening Bank Panin an.Riyadi, Bukti P-4 Rekening koran tahapan Bank Central Asia DB otomatis sebesar Rp. 30.000.000,- ke rekening No. : 0331434603 an. Dona Violita, yang mana atas 4 (empat) alat bukti yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, sama sekali tidak menerangkan adanya Jual-beli secara lisan dan tidak dapat membuktikan bahwa atas rumah dan tanah Perum Griya Banaran Indah B- 21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri dibeli oleh Terbanding/ Penggugat, mengingat tidak ada keterangan dalam Bukti P–2, P–3, P–4 sebagai pembayaran atas Jual–Beli rumah Perum Griya Banaran Blok B– 21 Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri.

Bahwa, sebagaimana *bukti persangkaan* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri sebagaimana hal 15 :

”Menimbang, bahwa bukti persangkaan tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Subagia Suntoro yang mendengar dari Bapak Penggugat dan Tergugat I bahwa obyek sengketa tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat I sendiripun telah membenarkan hal tersebut, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan benar telah terjadi jual–beli obyek sengketa dari Para tergugat kepada Penggugat ”

Bahwa, atas keterangan Saksi II Bapak Subagio Suntoro sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri tidak sesuai dengan Fakta Hukum dalam persidangan, bahwa atas keterangan Saksi II tidak diketahui sendiri, tidak didengar sendiri oleh Saksi II dan secara Fakta Hukum dalam persidangan Saksi II tidak

Halaman 15 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

mengetahui terkait Jual– Beli sebagaimana dalil Terbanding/Penggugat, sehingga atas kesaksian Saksi Terbanding/Penggugat yang tidak diketahui sendiri, didengar sendiri oleh Saksi II tidak sesuai dengan Pasal 171 ayat (1) HIR jo. Pasal 1907 ayat (1) KUHPdata, sehingga selayaknya kesaksian yang demikian untuk dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan,

Sehingga, jelas atas bukti-bukti yang menjadi dasar bukti persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri tidak cukup membuktikan Perjanjian Jual–Beli lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat, yang mana sangat jelas sebagaimana fakta hukum dalam persidangan atas Perjanjian lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat, tidak dapat dibuktikan oleh Terbanding/Penggugat baik secara tertulis maupun Saksi. Sehingga atas bukti persangkaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri yang mendasar pada satu bukti persangkaan yang tidak sesuai dengan Fakta Hukum dalam persidangan adalah kurang pertimbangan, sehingga sebagaimana asas satu persangkaan bukan persangkaan, atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Kota Kediri No.: 50/Pdt.G/2017/PN.Kdr selayaknya mohon untuk dibatalkan dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk mempertimbangkan kembali dan mengadili sendiri dengan penuh rasa keadilan;

6. Bahwa, sebagaimana bukti – bukti dalam persidangan jelas sebagaimana bukti pembayaran Bukti P-2 Slip Panin Bank sebesar Rp. 100.000.000,- ke Rekening 4805900555 an. Riyadi, tanggal 5 Oktober 2015, Bukti P-3 foto copy Aplikasi Transaksi Bank Sinarmas dari rekening an. Dewi Anggraini Suwono tanggal 6 Oktober 2015, sebesar Rp. 112.500.000,- ke rekening Bank Panin an.Riyadi, Bukti P- 4 Rekening Koran tahapan Bank Central Asia DB otomatis sebesar Rp. 30.000.000,- ke rekening No. : 0331434603 an. Dona Violita, tidak ada keterangan yang menerangkan sebagai pembayaran atau pembelian

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

rumah dan tanah Perum Griya Banaran Indah Blok B – 21 Kediri, Kelurahan Banaran, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sehingga sebagaimana dalil Gugatan Terbanding / Penggugat yang menyatakan adanya Perjanjian secara lisan adalah suatu hal yang mengada-ngada, oleh karena secara logika, apabila benar adanya suatu Perjanjian Jual-beli secara lisan yang dilakukan oleh Pembanding/ Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I dengan Terbanding/ Penggugat pada tahun 2015, mengapa Terbanding/Pembanding menuntut adanya Akta Jual-Beli baru pada tahun 2017 pada saat Pembanding/ Tergugat II dengan Turut Terbanding/Tergugat I dalam proses Perceraian sebagaimana bukti T II-1 dan Bukti T II-2 , mengapa tidak secara langsung pada tahun 2015 melakukan kesepakatan Jual-Beli dan membuat Akta Jual-Beli, mengapa harus menunggu saat Pembanding/ Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I dalam proses perceraian, dan tiba-tiba Terbanding/Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Pembanding/Tergugat II dan Turut Terbanding/Tergugat I, sehingga atas tujuan dan maksud diajukannya Gugatan Wanprestasi oleh Terbanding/Penggugat sangat jelas dipertanyakan dan jelas sangat mengada-ada, Sehingga, sebagaimana Gugatan Terbanding/Penggugat yang mengada-ada, dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri dengan mendasar pada bukti persangkaan yang tidak relevan dengan fakta-fakta Hukum dalam persidangan, oleh karena sangat jelas Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan Perjanjian Jual-beli secara lisan sebagai dasar Gugatan Terbanding / Penggugat, sangat layak apabila atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri No. : 50/Pdt.G/2017/PN.Kdr mohon untuk dibatalkan dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk mempertimbangkan kembali dengan mengadili sendiri dengan penuh rasa keadilan;

7. Bahwa, sebagaimana Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri "Menyatakan bahwa Penggugat dapat melakukan proses balik nama terhadap obyek sengketa tersebut diatas yakni sebidang Tanah

Halaman 17 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

Hak Milik beserta bangunan yang melekat di atasnya yang terletak di kelurahan Banaran Indah Blok B- 21, sebagaimana terurai pada Sertifikat Hak Milik No. : 1162 tertulis atas nama Riyadi dari atas nama Tergugat I (Riyadi) untuk dapat dibaliknama ke atas nama Penggugat (Affanri Djais) tanpa perlu kehadiran dari Para Tergugat dengan jalan mendaftarkan Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap ini kepada Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang Kota Kediri", merupakan Putusan yang keliru dan kurang pertimbangan, dengan pertimbangan Hukum yang tidak mendasar pada fakta-fakta hukum dalam persidangan, bahwa Terbanding/Penggugat sangat jelas tidak dapat mengajukan bukti adanya Perjanjian secara lisan antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II, sebagaimana telah terurai dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri pada halaman 14 "Bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti baik berupa bukti Surat maupun keterangan saksi-saksi yang secara langsung menerangkan tentang terjadinya Jual-Beli ", sehingga bagaimana dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kediri dapat mengabulkan Petitum 5 Gugatan Terbanding/ Penggugat, hanya dengan mendasar pada bukti persangkaan yang diperoleh dari fakta dikuasainya bukti P-1 Sertifikat Hak Milik No. : 1162 an. Riyadi oleh Terbanding/ Penggugat, Bukti P-2, P-3, P-4 yang dianggap sebagai pembayaran uang dari Terbanding/ Penggugat kepada Turut Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II, yang mana atas bukti-bukti Terbanding/Peng-gugat jelas tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian Jual-Beli lisan sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/Penggugat, dan sebagaimana bukti Saksi yang diajukan oleh Terbanding/ Penggugat, atas keterangan Saksi II bukan merupakan keterangan Saksi yang diketahui sendiri, didengar sendiri oleh Saksi, melainkan kesaksiannya diketahui dari orang lain, atas keterangan saksi yang demikian selayaknya untuk tidak dipertimbangkan, sehingga tidak cukup pertimbangan apabila atas petitum 1, petitum 2, petitum 3, petitum 4, petitum 5 Gugatan Terbanding/Peng-gugat dikabulkan,

Halaman 18 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

dengan mendasar pada fakta-fakta hukum yang tidak sesuai dalam persidangan, sehingga selayaknya atas Putusan Pengadilan Negeri Kota Kediri No. : 50/ Pdt.G/2017/PN.Kdr untuk dibatalkan dan mohon kepada Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk mengadili sendiri dengan penuh rasa keadilan;

8. Bahwa, mengingat sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/ Penggugat mendasar pada adanya pembelian obyek sengketa pada tanggal 5 Oktober 2015 secara Lisan, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 163 HIR, Terbanding/Penggugat berkewajiban untuk dapat membuktikan dalil Terbanding/ Penggugat, dan lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu hak secara keperdataan adalah alat bukti surat, sehingga mengingat sebagaimana fakta dalam persidangan Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian Jual– Beli secara lisan antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding/ Tergugat I dan Pemanding/Tergugat II sebagaimana dalil Gugatan Terbanding/Penggugat, baik dengan bukti tertulis maupun Saksi, oleh karena atas keterangan Saksi tidak ada yang memperkuat dalil Gugatan Terbanding/Penggugat atas Perjanjian Jual–Beli secara Lisan, maka atas pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang mendasar pada keterangan Saksi II Subagio Suntoro yang secara jelas tidak diketahui sendiri, didengar sendiri oleh Saksi II selayaknya untuk dikesampingkan, dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur untuk dapat mempertimbangkan kembali dan mengadili sendiri atas Perkara No. : 50/ Pdt.G/2017/PN.Kdr dengan penuh rasa keadilan.

Berdasarkan alasan–alasan yang diuraikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur, untuk dapat memberikan putusan :

MENGADILI

1. Menerima seluruh Memori Banding Pemanding/Tergugat II;

Halaman 19 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Kediri No. :

50/Pdt.G/2017/ PN.Kdr.

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak seluruh Gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*), berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Memperhatikan bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II tersebut, ternyata hingga perkara ini akan diputuskan di tingkat banding, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Membaca pula Risalah-risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. yang menyatakan bahwa kepada Para Pihak masing-masing pada tanggal 11 Januari 2018 telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II pada tanggal **6 Desember 2017** terhadap putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal **5 Desember 2017** Nomor: **50/Pdt.G/2017/PN Kdr.** telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal **5 Desember 2017** Nomor: **50/Pdt.G/2017/PN Kdr.,** Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan seperti yang diuraikan di bawah ini;

Halaman 20 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi, yang dikemukakan

baik oleh Pembanding semula Tergugat II dalam Memori Bandingnya, maupun oleh Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, kecuali:

1. Bahwa perkara perceraian Nomor 41/Pdt.G/2017/PN Kdr. antara Pembanding semula Tergugat II selaku Penggugat dengan Turut Terbanding semula Tergugat I selaku Tergugat pada dasarnya tidak berkaitan dengan perkara ini;
2. Bahwa semua pembuktian telah menunjukkan adanya jual beli tanah obyek sengketa antara Terbanding semula Penggugat selaku Pembeli dengan Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II selaku Penjual

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi, putusan Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua keadaan serta alasan-alasan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut dijadikan dasar sendiri oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 5 Desember 2017 Nomor: 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat II tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat II;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R. I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 5 Desember 2017 Nomor: 50/Pdt.G/2017/PN Kdr. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur, pada hari Kamis tanggal 24 Mei 2018 oleh kami **BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H.,M.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **ZAENAL FATONI, S.H.** dan **SYAMSUL ALI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari Jumat, tanggal 25 Mei 2018** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **MASDUKI, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

t.t.d.

1. **ZAENAL FATONI, S.H.**

t.t.d.

2. **SYAMSUL ALI, S.H., M.H.**

HAKIM KETUA MAJELIS

t.t.d.

BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGANTI

t.t.d.

MASDUKI, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding:

Meterai	Rp 6.000,00
Redaksi	Rp 5.000,00
Pemberkasan	<u>Rp139.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor 169/PDT/2018/PT SBY.

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)