



**P U T U S A N**  
**Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kediri yang mengadiliperkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Teguh Suwito**, bertempat tinggal di Kelurahan Gayam Rt 003 Rw 003  
Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, Ngampel, Mojoroto, Kota Kediri,  
Jawa Timur, sebagai Penggugat;

Lawan

**Sugeng Widarti Binti Yatimin**, bertempat tinggal di Tidak Tahu (terakhir  
Tinggal Di Rt 1/ Rw 4 Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto, Kota  
Kediri), sebagai Tergugat I;

**Rinda Pri Purwanti Binti Supriyadi**, bertempat tinggal di Rt 002 Rw 006  
Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, sebagai  
Tergugat II;

**Dwi Rahayu Binti Supriyadi**, bertempat tinggal di Rt 005 Rw 005  
Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, sebagai  
Tergugat III;

**Anisa Ratna Sari Binti Supriyadi**, bertempat tinggal di Rt 005 Rw 005  
Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, sebagai  
Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29  
September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Kediri pada tanggal 29 September 2020 dalam Register Nomor  
50/Pdt.G/2020/PN Kdr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah WNI dengan identitas sebagaimana Surat  
Gugatan a quo yang layak untuk mendapatkan perlindungan hukum  
sebagaimana Perundangan yang berlaku; dan Penggugat menjalani  
kehidupan sehari-harinya sebagaimana penduduk desa pada umumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sekitar Bulan Juli 2018, Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) datang menemui Penggugat untuk menjual sebidang tanah darat beserta bangunan rumah tembok permanen diatasnya, seharga Rp. 400. 000. 000, 00 (empat ratus juta rupiah); namun Penggugat meminta waktu untuk berfikir sambil menanyakan bukti-bukti kepemilikan tanah beserta rumah tersebut, siapa yang menguasainya, dimana batas-batasnya, bagaimana jika Penggugat belum mempunyai uang tunai sebanyak harga yang diminta, dll;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) datang menemui Penggugat dan menerangkan hal-hal berikut kepada Penggugat:
  - a. bahwa data yuridis dari Objek tanah beserta rumah yang akan mereka jual kepada Penggugat adalah masih tertulis atas nama Yatimin selaku ayah kandung mereka berdua (Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin), dan masih tertulis dalam pethok C nomor kohir 876, nomor Persil 23, kelas desa d.I, seluas total 252 M2/ 18 Ru;
  - b. bahwa Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV), menunjukkan Surat Pernyataan Para Ahli Waris Yatimin, yang menunjukkan mereka berdua adalah Para Ahli Waris Yatimin, namun Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut ditandatangani oleh mereka berdua tanggal 5 Januari 2018 dan belum ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Gayam dan Camat Mojoroto (vide bukti P-2);
  - c. bahwa Tergugat I yang menguasai tanah beserta rumah yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) kepada Penggugat;
  - d. bahwa luas Tanah beserta rumah yang akan dijual Tergugat I dan Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) kepada Penggugat, adalah seluas 252 M2/ 18 Ru dengan batas batas sebagai berikut:

Utara	:	Tanah Hak Sujarwo
Timur	:	Tanah Hak Penggugat
Selatan	:	Jalan Raya Gayam
Barat	:	Tanah hak Kartiko

terletak di RT 1/ RW 4 Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, mohon selanjutnya lokasi yang terurai dalam Posita Gugatan angka 3.d. ini disebut dengan **OBJEK SENGKETA**.

Halaman 2 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



- e. bahwa Objek Sengketa **termasuk/ include / bagian dari** pethhok D (Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan IPEDA Pedesaan) nomor kohir 201, nomor Persil 1, kelas desa d.I, kelas nasional 40, seluas total 1900 M2 (**vide bukti P-3**);
  - f. bahwa Penggugat tidak harus membayar harga pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah) secara tunai/ bisa diangsur oleh Penggugat; namun Tergugat I dan Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) hanya mau menandatangani AJB di Notaris/ PPAT yang digunakan untuk mengurus SHM atas nama Penggugat **jika Penggugat telah melunasi harga pembelian sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan menanggung seluruh biaya proses penerbitan SHM (AJB, Pajak Penjual, Pajak Pembeli, administrasi SHM, dll)**;
  - g. bahwa dari harga sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), Penggugat harus memberikan kepada Tergugat I total uang sebesar Rp. 300. 000. 000, 00 (tiga ratus juta rupiah); dan kepada Supriyadi bin yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) total uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
4. Bahwa Setelah Penggugat memikirkan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV), Penggugat menyetujuinya; namun mengajukan sedikit penawaran, yaitu:
- a. bahwa Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) harus menandatangani setidaknya Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan dengan Penggugat yang disaksikan setidaknya dua orang saksi yang telah dewasa dan/ diketahui ketua RT/ RW setempat ketika Penggugat membayar **SEBAGIAN/ DOWN PAYMENT** dari pembelian Objek Sengketa Tersebut; lalu Tergugat I dan Supriyadi membantu Penggugat untuk memproses SHM atas nama Penggugat sampai selesai yang dimulai dengan menandatangani AJB di Notaris/ PPAT dan seterusnya, dengan seluruh biaya Proses (termasuk Pajak Penjual/ Pembeli) yang ditanggung oleh Penggugat; **selanjutnya baru Penggugat melunasi kekurangan Pembelian Objek Sengketa kepada mereka berdua dengan komposisi pembayaran total Rp 300. 000. 000, 00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan total Rp 100.000. 000, 00 (seratus juta rupiah kepada Supriyadi).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. bahwa Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) harus segera memintakan tandatangan Surat Pernyataan Waris mereka berdua selaku Para Ahli Waris Yatimin tertanggal 5 Januari 2018, kepada Kepala Kelurahan Gayam dan Camat Mojovento Kota Kediri.
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Agustus 2020, Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) menyetujui usulan Penggugat sebagaimana terurai dalam Posita Gugatan angka 4 diatas; namun Tergugat I meminta uang tunai terlebih dahulu sebesar Rp. 15. 000. 000, 00 (lima belas juta rupiah) sebagai tanda jadi; dan Penggugat memberinya secara cash dengan tanda bukti Kwitansi ( vide bukti P-4);
- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 15. 000. 000, 00 (lima belas juta rupiah); dengan komposisi:
    - Tergugat I telah menerima Rp. 15. 000. 000, 00 (lima belas juta rupiah) dari Penggugat;
    - Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) belum menerima pembayaran dari Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya tanggal 14 September 2018, Tergugat I dan Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) meminta tambahan angsuran dari Penggugat namun Penggugat meminta mereka berdua setidaknya menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan dengan Penggugat yang disaksikan setidaknya dua orang saksi yang telah dewasa dan/ diketahui ketua RT/ RW setempat ketika Penggugat membayar **SEBAGIAN/ DOWN PAYMENT** dari pembelian Objek Sengketa; dan membayar sisanya ketika SHM telah jadi atas nama Penggugat.
7. Bahwa di hari yang sama (14 September 2018), ditandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Bawah Tangan antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sekaligus Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) sebagai Penjual; yang disaksikan oleh beberapa orang saksi; dan diketahui ketua RT dan RW (**vide bukti P- 5**), yang memuat hal-hal yang pada intinya sebagai berikut:
- a. Penggugat membayar uang muka Pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 65. 000. 000, 00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Para Ahli Waris Yatimin; dengan rincian Penggugat membayar kepada Tergugat I sebesar Rp 35. 000. 000, 00 (tiga puluh lima juta rupiah); dan

Halaman 4 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membayar kepada Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) sebesar Rp 30. 000. 000, 00 (tiga puluh juta rupiah).

- b. Sisa Pembayaran akan dilunasi oleh Penggugat ketika SHM atas nama Penggugat telah jadi

- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah); dengan komposisi:

- Tergugat I telah menerima Rp. 50. 000. 000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat;
- Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) telah menerima Rp. 30.000.000, 00 (tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat;

8. Bahwa walaupun tertulis dengan jelas bahwa pelunasan akan dilakukan Penggugat ketika SHM atas nama Penggugat telah jadi, Penggugat ingin setidaknya menambah angsuran pembelian Objek Sengketa terlebih dahulu; supaya Penggugat setidaknya telah membayar lebih dari separuh harga yang disepakati dengan Para Ahli Waris Yatimin.

9. Bahwa selanjutnya tanggal 20 September 2018, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 10. 000. 000, 00 (sepuluh juta rupiah) kepada Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) **tanpa bukti apapun**,

- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 90. 000. 000, 00 (delapan puluh juta rupiah); dengan komposisi:

- Tergugat I telah menerima Rp. 50. 000. 000, 00 (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat;
- Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) telah menerima Rp. 40. 000. 000, 00 (empat puluh juta rupiah) dari Penggugat;

10. Bahwa pada tanggal 28 November 2018, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 30. 000. 000, 00 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bukti Kwitansi (vide bukti P-6).

- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah); dengan komposisi:

Halaman 5 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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

- Tergugat I telah menerima Rp. 80. 000. 000, 00 (delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat;
  - Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) telah menerima Rp. 40. 000. 000, 00 (empat puluh juta rupiah) dari Penggugat;
11. Bahwa pada sekitar pertengahan Desember 2018, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 5. 000. 000, 00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, **tanpa bukti apapun**.
- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 125. 000. 000, 00 (seratus dua puluh lima juta rupiah); dengan komposisi:
    - Tergugat I telah menerima Rp. 85. 000. 000, 00 (delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat;
    - Supriyadi bin Yatimin (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) telah menerima Rp. 40. 000. 000, 00 (empat puluh juta rupiah) dari Penggugat;
12. Bahwa karena Penggugat sudah dua kali membayar angsuran Pembelian Objek Sengketa dari Para Ahli Waris Yatimin **tanpa bukti apapun (Posita 9 & 11)**, maka untuk selanjutnya Penggugat menulis jumlah total uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Para Ahli Waris Yatimin; sekaligus Penggugat meminta Tergugat I dan Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) agar supaya Surat Pernyataan Waris Para Ahli Waris Yatimin tertanggal 5 Januari 2018 (**bukti P-2**) untuk ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Gayam dan Camat Mojoroto Kota Kediri.
13. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2019 Tergugat I dan Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV) memintakan tanda-tangan Surat Pernyataan Waris Para Ahli Waris Yatimin tertanggal 5 Januari 2018 (**bukti P-2**) kepada Kepala Kelurahan Gayam; lalu pada tanggal 25 Maret 2019 mereka berdua meminta Camat Mojoroto Kota Kediri untuk menandatangani Surat Pernyataan Para Ahli Waris Yatimin; kemudian mereka berdua menyerahkan Surat Pernyataan Para Ahli Waris Yatimin (sudah ditandatangani Kepala Kelurahan serta Camat) kepada Penggugat
14. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2019, terjadilah Force Major/ keadaan diluar kehendak manusia yaitu meninggalnya Supriyadi (Ayah Kandung Tergugat II, III, IV); dengan meninggalkan 4 (empat) orang ahli waris, yaitu:
- a. Tutik, (istri)
  - b. Tergugat II, (putri kandung)

Halaman 6 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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

- c. Tergugat III, (putri kandung)
- d. Tergugat IV, (putri kandung)

sehingga seluruh Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin menyadari (tidak ada keberatan apapun) untuk melanjutkan Perikatan yang telah dibuat alm Supriyadi bin Yatimin dengan Penggugat; lagipula dalam pasal 883 jo 1100 KUHPer/ BW juga secara jelas dinyatakan bahwa ahliwaris secara otomatis memenuhi hak-kewajiban Pewaris (Hak Saisine).

15. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Mei 2019, Penggugat menambah pembayaran uang muka Pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Ahli Waris Yatimin, dengan rincian:

- a. Penggugat membayar kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- b. Penggugat membayar kepada Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin (Tutik, Tergugat II, III, IV) sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)

Dan tak lupa di Kwitansi Pembayaran ini, Penggugat juga menulis seluruh uang Penggugat yang telah dibayarkan kepada Para Ahli Waris Yatimin; namun Tergugat III lah yang mewakili Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin untuk menandatangani Kwitansi tanda terima uang (**vide bukti P-7**)

- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 175. 000. 000, 00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah); dengan komposisi:
  - Tergugat I telah menerima Rp. 105. 000. 000, 00 (seratus lima juta rupiah) dari Penggugat;
  - Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70. 000. 000, 00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Agustus 2019, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 20.000.000, 00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, (**vide bukti P-8**).

- **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah); dengan komposisi:
  - Tergugat I telah menerima Rp. 125. 000. 000, 00 (seratus lima juta rupiah) dari Penggugat;

Halaman 7 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70. 000. 000, 00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.
- 17. Bahwa selanjutnya pada tanggal 7 September 2019, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I, (**vide bukti P-9**).
  - **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah); dengan komposisi:
    - Tergugat I telah menerima Rp. 135. 000. 000, 00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
    - Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70. 000. 000, 00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.
- 18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 November 2019, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 20.000.000, 00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, (**vide bukti P-10**).
  - **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah); dengan komposisi:
    - Tergugat I telah menerima Rp. 155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
    - Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.
- 19. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 November 2019, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I, (**vide bukti P-11**).
  - **Catatan:** sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah); dengan komposisi:
    - Tergugat I telah menerima Rp. 165. 000. 000, 00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dari Penggugat;
    - Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70. 000. 000, 00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.

Halaman 8 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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

20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2019, Penggugat menambah angsuran pembayaran pembelian Objek Sengketa sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, (**vide bukti P-12**).

- Catatan: sehingga total uang yang telah diterima oleh Para Ahli Waris Yatimin adalah Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah); dengan komposisi:
  - Tergugat I telah menerima Rp. 170. 000. 000, 00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat;
  - Alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70. 000. 000, 00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat.

21. Bahwa sekitar awal Maret 2020, Penggugat ingin segera melunasi kekurangan pembelian Objek Sengketa sebagaimana yang sebelumnya telah disepakati Penggugat dan Para Ahli Waris Yatimin, yaitu Rp. 400.000.000,00 – Rp. 240.000.000,00 =Rp. **160.000.000,00**; adapun **kekurangan sebesarRp. 160.000.000,00** (seratus enam puluh juta rupiah) ini akan Penggugat berikan dengan rincian:

- a. Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) Penggugat bayarkan kepada Tergugat I; karena Tergugat I telah menerima Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat; **sehingga secara keseluruhan Tergugat I akan menerima uang sebesar Rp 300. 000. 000, 00 (tiga ratus juta rupiah);**
- b. Rp 30. 000. 000, 00 (tiga puluh juta rupiah) Penggugat bayarkan kepada Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV); karena alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) telah menerima Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat; **sehingga secara keseluruhan alm Supriyadi bin Yatimin dan Para Ahli Warisnya (Tutik, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) akan menerima uang sebesar Rp 100. 000. 000, 00 (seratus juta rupiah);**

yang penyerahan kekurangan Pembelian Objek Sengketa sebagaimana terurai dalam huruf a dan b diatas adalah langsung dilakukan di hadapan Notaris/ PPAT sekaligus dilaksanakan penandatanganan AJB terhadap Objek Sengketa secara notariel untuk diajukan SHM atas nama Penggugat dengan seluruh biaya proses penerbitan SHM ditanggung oleh Penggugat; dan Para Ahliwaris Yatimin menyetujuinya.

Halaman 9 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa pada tanggal 25 April 2020, kembali terjadi Force Major/ Kejadian diluar kehendak manusia dengan meninggalnya Tutik (Janda alm Supriyadi bin Yatimin); sehingga Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin tinggal 3 (tiga) orang Putri Kandungnya: yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;
23. Bahwa dengan berubahnya Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin menjadi 3 (tiga) orang sebagaimana terurai dalam Posita angka 22 diatas, maka Para Ahli Waris Yatimin juga berubah menjadi 4 (empat) orang, yaitu:
  - a. Tergugat I (Anak Kandung Yatimin)
  - b. Tergugat II (Cucu Kandung Yatimin)
  - c. Tergugat III (Cucu Kandung Yatimin)
  - d. Tergugat IV (Cucu Kandung Yatimin)yang selanjutnya mohon Tergugat I, II, III, IV, **disebut Para Tergugat**.
24. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2020, Tergugat II, III, IV, membuat Surat Pernyataan Para Ahli Waris alm Supriyadi bin Yatimin yang diketahui Kepala Kelurahan Gayam beserta Camat Mojovento pada tanggal 22 Juni 2020 (vide bukti P-13); lalu menyerahkan Surat Pernyataan Waris tersebut kepada Penggugat;
25. Bahwa selanjutnya Penggugat menghubungi Para Tergugat selaku Para Ahli Waris Yatimin untuk segera memenuhi Perjanjian Jual Beli Objek Sengketa dengan Penggugat; lalu menandatangani AJB secara notariel di Notaris/PPAT yang selanjutnya akan Penggugat ajukan SHM melalui BPN Kota Kediri; **namun Tergugat I selalu mencari alasan untuk menghindari dari Perjanjian yang telah ditandatanganinya sendiri**;
26. Bahwa Penggugat telah berkali-kali datang ke rumah Tergugat I, menelponnya, namun Tergugat I selalu menolak ajakan Penggugat untuk segera melakukan pelunasan Objek Sengketa dan menyelesaikan Perjanjian Jual Beli secara notariel di Notaris/ PPAT; sehingga Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV juga tidak mau memenuhi perjanjian sebelumnya jika Tergugat I tidak mau;
27. Bahwa Selanjutnya tanggal 27 Agustus 2020, Tergugat I meninggalkan Objek Sengketa dan Penggugat tidak tahu keberadaannya; sehingga Penggugat menguasai Objek Sengketa karena jumlah total uang yang diterima Para Ahli Waris Yatimin sudah lebih dari separuh harga yang disepakati;
28. Bahwa Penggugat tetap beriktikad baik dengan mencoba menghubungi Tergugat I melalui ponselnya, mendatangi rumah Tergugat II, III, IV, namun tidak pernah ditanggapi sebagaimana mestinya oleh Para Tergugat;

Halaman 10 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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)



sedangkan pendudukan Penggugat terhadap Objek Sengketa secara de facto sampai saat ini tidak mendapatkan keberatan dari pihak manapun.

29. Bahwa Penggugat tetap ingin menyelesaikan Perjanjian Jual Beli dengan Para Tergugat selaku Para Ahli Waris Yatimin sebagaimana telah disepakati; namun **Para Tergugat melakukan Wanprestasi/ Cedera Janji** dengan tidak menerima Pelunasan Objek Sengketa dari Penggugat; sehingga Penggugat juga tidak bisa mendapatkan tandatangan Para Tergugat secara sukarela untuk membuat AJB secara notariel di hadapan Notaris/ PPAT;
30. Bahwa walaupun Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat, Penggugat tetap meyakini asas *pacta sun servanda* yaitu perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pembuatnya (1338 BW/KUHP), sehingga Para Tergugat selaku Ahli Waris Yatimin tidak akan bisa mengingkari Perjanjian Para Ahli Waris Yatimin dengan Penggugat;
31. Bahwa demi terciptanya kepastian hukum terhadap Objek Sengketa yang saat ini secara de facto telah dikuasai Penggugat tanpa masalah apapun, maka Penggugat sebagai Pembeli yang beriktikad baik ingin segera menyelesaikan Perjanjian Jual Beli dengan Para Tergugat melalui PN Kediri yang berkompentensi absolute dan relative dalam Perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai dalam Posita Gugatan diatas, maka cukuplah beralaskan hukum jika Judex Facti Pemeriksa Perkara a quo menjatuhkan Putusan/ Petitem yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Primair:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 14 September 2018 antara Penggugat dan Para Ahli Waris Yatimin, atas dan terhadap Objek Sengketa yang berupa Tanah seluas 252 M2/ 18 Ru, beserta rumah tembok permanen yang berada diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	:	Tanah Hak Sujarwo
Timur	:	Tanah Hak Penggugat
Selatan	:	Jalan Raya Gayam
Barat	:	Tanah hak Kartiko

yang tertulis dalam pethok C Yatimin (nomor kohir 876, nomor Persil 23, kelas desa d.I) dan terletak di RT 1/ RW 4 Kelurahan Gayam Kecamatan Mojovento, Kota Kediri; **adalah perjanjian yang sah dan mengikat bagi Penggugat dan Para Ahli Waris Yatimin.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat adalah Para Ahli Waris Yatimin yang telah melakukan Wanprestasi/ Ingkar Janji terhadap Penggugat.
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa total sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas Pembelian Objek Sengketa dari Para Ahli Waris Yatimin adalah sebesar Rp. 160. 000. 000, 00 (seratus enam puluh juta rupiah) ini akan dengan rincian:
  - a. Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) adalah kekurangan pembayaran Penggugat kepada Tergugat I;
  - b. Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) adalah kekurangan pembayaran Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menerima pelunasan pembayaran Penggugat atas Pembelian Objek Sengketa sebagaimana petitum angka 4 diatas secara notariel di hadapan Notaris/ PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat; lalu meningkatkan Perikatan Jual Beli Objek Sengketa tertanggal 14 September 2018 menjadi AJB secara notariel; tanpa suatu syarat dan keberatan apapun.
6. Menyatakan bahwa apabila Para Tergugat tidak bersedia melakukan Petitum angka 5 diatas dengan sukarela, maka diganti dengan:
  - a. Penggugat dapat menitipkan pembayaran pelunasan Objek Sengketa sebesar:
    - Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
    - Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;melalui Kepaniteraan PN Kediri secara consignatie.
  - b. Setelah pelunasan, Penggugat dapat menggunakan putusan ini sebagai Surat Kuasa dari Para Tergugat untuk menandatangani AJB terhadap Objek Sengketa dengan Penggugat secara notariel di Notaris/ PPAT yang ditunjuk Penggugat; serta menandatangani Surat-Surat lain yang untuk proses Penerbitan SHM atas nama Penggugat melalui BPN Kota Kediri; dengan seluruh biayaya apapun ditanggung oleh Penggugat.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam masalah ini.

## Subsidair

1. Apabila Judex Facti berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 12 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### 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. Mohon Judex Facti memeriksa perkara a quo dengan sebaik- baiknya (nargoodle justitie rechtsdoen).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwi Melaningsih Utami, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Kediri sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 25 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa dengan demikian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan di mana terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan perbaikan pada persidangan tanggal 2 Desember 2020 pada posita angka 5 (lima) yaitu tahun 2020 seharusnya tertulis 2018;

Menimbang, bahwa atas perbaikan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan tidak keberatan;

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

1. Pada saat itu tahun 2018 saya di datangi Bpk.Teguh Suwito. Dan di bilang bahwa saudara saya (Alm.Supriyadi) akan ke rumah saya.
2. Berselang beberapa hari Bpk.Teguh Suwito datang lagi ke rumah saya dan Bpk.Teguh Suwito bilang bahwa Alm.Supriyadi minta warisan bagian belakang rumah (ruang dapur).
3. Berselang beberapa minggu, Alm kakak saya Supriyadi datang kerumah saya dan Alm.Supriyadi bilang kepada saya "saya di kasih berapa?". Terus saya bilang kata Bpk.Teguh bahwa Alm.Supriyadi minta bagian ruang dapur.
4. Selanjutnya Alm.Supriyadi minta bagiannya di jual aja. Terus Bpk.Teguh menawarkan mau membeli jika rumah + tanah bangunan di jual semua dengan harga Rp. 400.000.000,- .

Halaman 13 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Selanjutnya saya di panggil Alm.Supriyadi untuk datang kerumah Alm.Supriyadi dan di sana Alm.Supriyadi minta Rp. 100.000.000,- dari penjualan rumah + tanah bangunan itu.
6. Terus saya bilang katanya Alm.Supriyadi minta Rp. 75.000.000,- kok berubah jadi Rp. 100.000.000,- . Akhirnya saya mengikuti permintaan Alm.Supriyadi.
7. Selanjutnya dari uang penjualan rumah + tanah bangunan itu, saya di kasih Bpk.Teguh sebagai pembeli rumah + tanah bangunan saya uang muka Rp. 165.000.000,- , tapi dengan di angsur. Terus Alm.Supriyadi menerima uang muka Rp. 75.000.000,- , tapi yang Rp. 5.000.000,- tidak di ketahui anak dan istri Alm.Supriyadi ini kata Bpk.Teguh sendiri bilang kepada saya.
8. Berselang beberapa bulan kemudian pegawai Kelurahan Gayam Kec.Mojoroto datang kerumah saya, dan memberitahu saya bahwa Tahun 1997 rumah + tanah bangunan yang saya tempati itu sudah di jual ke Ibu Tanti dan ada surat perjanjian jual beli yang bersegel, serta di ketahui dan di saksikan Kepala Desa Gayam saat itu (Bpk.Suherman).
9. Berselang beberapa hari saya datang kerumah Bu Tanti dan menanyakan soal rumah + tanah bangunan yang saya tempati. Ternyata benar yang pernah di sampaikan pegawai Kelurahan Gayam di atas. Ibu Tanti bilang kepada saya ternyata betul bahwa rumah + tanah bangunan itu sudah di beli.
10. Selanjutnya saya minta bantuan pihak Kelurahan untuk menyelesaikan masalah ini. Terus pihak Kelurahan mempertemukan saya bersama Bpk.Teguh di Kelurahan Gayam agar semua pihak yang terkait ini tidak ada yang dirugikan semuanya. Sampai 3 kali pertemuan tidak ada titik temunya / solusi sebab Bpk.Teguh tidak mau mengikuti saran dari Kelurahan dan pihak terkait permasalahan ini. Hari itu juga Bpk.Tofa sebagai wakil / Duta Bpk.Teguh serta Bpk.Sumadi dan Bpk.Andri sebagai wakil / Duta Ibu Tanti pergi ke Kantor Kecamatan Mojoroto, untuk melihat surat peralihan hak tanah itu. Akhirnya di Kecamatan Mojoroto di kasih tau dan di perlihatkan bahwa surat peralihan hak rumah + tanah bangunan itu sudah benar dan sah milik Alm.Bpk Harjito. Setelah di kasih tau pihak pegawai Kecamatan, Bpk.Tofa tetap tidak mau mengakui surat peralihan itu.
11. Selanjutnya Bpk.Teguh bersama Bpk.Tofa mendatangi dua anak saya (Puja & Mia) dan bilang kepada anak saya bahwa kalau dalam 2 minggu saya tidak bisa mengembalikan uang muka ruma akan di tempati Bpk.Teguh.

Halaman 14 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### 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

12. Setelah itu kedua anak saya tadi bilang kepada saya soal permintaan Bpk.Teguh seperti diatas.
13. Selanjutnya saya kerumah Ibu Tanti dan bilang bahwa Bpk.Teguh minta uang dikembalikan. Terus Ibu Tanti minta tolong saya untuk mencari pembeli rumah itu.
14. Selanjutnya saya mencari pembeli dan ketemu Bpk.Suparminto yang siap / mau membeli rumah itu.
15. Setelah itu Bpk.Suparminto saya ketemuan dengan Ibu Tanti.
16. Akhirnya pada tanggal 26 Agustus 2020 Ibu Tanti dan Bpk.Suparminto, mengadakan perjanjian surat jual beli tanah itu di Kantor Kelurahan Gayam. Dan saya, ketiga anak saya, Bpk.Sumadi, dan Bpk.Andri menjadi saksi dan melihat langsung transaksi jual beli antara Ibu Tanti sebagai penjual dan Bpk.Suparminto sebagai pembeli.
17. Pada tanggal 26 Agustus 2020 sore, Saya meminta tolong Bpk.Sumadi untuk mengasih tau Bpk.Tofa sebagai wakil / Duta Bpk.Teguh bahwa uang muka Ibu Sugeng yang kamu minta sudah ada. Tapi pihak Bpk.Teguh dan Bpk.Tofa tidak mau menanggapi padahal jatuh tempo yang di berikan Bpk.Teguh dan Bpk.Tofa kepada saya itu Tanggal 27 Agustus 2020.
18. Pada tanggal 26 Agustus 2020 setelah menyaksikan dan jadi saksi perjanjian jual beli Ibu Tanti dan Bpk.Suparminto saya kerumah anak saya. Dini hari tanggal 27 Agustus 2020 pukul 03.00 WIB saya pulang kerumah dan terkejut melihat listrik di anjretkan, kunci rumah tidak ada, dan cendela rumah terbuka. Setelah melihat kejadian itu saya langsung pergi kerja. Sore pulang kerja saya di jemput anak saya di Mojoroto dan di kasih tau bahwa rumah sudah di tempati Bpk.Teguh sama Bpk.Tofa. Akhirnya saya tidak berani pulang dan saya pergi kerumah anak saya.
19. Berselang beberapa hari pagar rumah saya juga di bongkar.

Demikian jawaban dari saya dan ini murni dan tidak saya tambah dan kurangi, apa adanya yang saya alami. Dan saya ucapkan Terimakasih atas segala perhatiannya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada intinya kami membenarkan seluruh dalil Penggugat.
2. Bahwa kami tidak mengingkari adanya transaksi jual beli antara penggugat dengang tergugat I dan Almarhum Ayah kami ( Supriyadi Bin Yatimin ).

Halaman 15 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kami tergugat II, tergugat III dan tergugat IV telah melakukan mediasi dengan Penggugat yang berisikan :

- 1) Para Penggugat dan tergugat sepakat melanjutkan jual beli tanah darat Aquo An. Yatimin yang tertulis Petok C No Kohir 876 Persil 23 kelas DI seluas total 252 m<sup>2</sup> / 18ru.
- 2) Para tergugat meminta kekurangan pembayaran secepatnya sesuai kesepakatan yakni 100.000.000 ( Seratus juta Rupiah ) yang telah di bayarkan 70.000.000 ( Tujuh Puluh Juta Rupiah ) yakni kekurangan pembayaran 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah).
- 3) Bahwa dengan jawaban yang Tergugat II, Tergugat II dan terunggat III yakni merasa keberatan melanjutkan persidangan karena telah setuju melanjutkan perjanjian jual beli dengan penggugat.

Demikian Jawaban ini kami buat dengan sebenar benarnya, Apabila majelis hakim berpendapat lain kami mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, Penggugat telah mengajukan replik sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy Letter C No Kohir 876 percil 23 kelas desa d-1 atas nama Yatimin, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris, tertanggal: 5 Januari 2019, atas nama Supriyadi dan Sugeng Widarti, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan, tertanggal : 24 April 1988, atas nama Yatimin yang di dikeluarkan oleh Kepala Kantor Dinas luar Tingkat I Iuran Pembangunan Daerah, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembelian tanah, tertanggal : 23 Agustus 2018, atas nama Teguh Suwito diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli, tanggal 14 September 2018, atas nama Sugeng Widarti, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran tanah, tertanggal : 28 November 2018, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 15 Mei 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-7;

Halaman 16 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Kwitansi pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 10 Agustus 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 7 September 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 15 November 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 25 November 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Kwitansi tambahan pembayaran pembelian tanah, tertanggal : 25 November 2019, atas nama Teguh Suwito, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris, tertanggal : 19 Juni 2020, atas nama Rinda Pri Purwati, Dwi Rahayu dan Anisa Ratna Sari, diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 hingga P-13 tersebut kesemuanya berupa fotokopi yang di persidangan telah diperlihatkan dan telah ternyata terdapat bukti surat yang sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1 dan P-3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta telah dibubuhi dengan meterai yang cukup;

Menimbang, untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ahmad Musthafa Qahhar:
  - Bahwa Saksi adalah saksi pada saat terjadi jual beli antara Saksi dengan ahli warisnya Pak Yatimin;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dengan ahli waris Yatimin tentang sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah pada sekitar September 2018;
  - Bahwa pada waktu itu yang pertama kali hadir adalah bu Sugeng Widarti Binti Yatimin (Tergugat I), terus pak Supriyadi, selanjutnya mbak Rinda Pri Purwanti Binti Supriyadi (Tergugat II);
  - Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan di rumah pak Teguh Suwito / Penggugat, di Jalan Raya Kelurahan Gayam Rt 01 Rw 04 Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, Jawa Timur, disebelah obyek sengketa;
  - Bahwa Saksi hadir pada waktu transaksi jual beli yang pertama itu;

Halaman 17 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melihat proses transaksi jual beli yang pertama tersebut karena Saksi yang membuatkan perjanjian yang pertama tersebut;
- Bahwa Saksi membuatkan perjanjian tersebut atas permintaan kedua belah pihak;
- Bahwa pada saat itu yang menjadi akadnya adalah jual beli kemudian diproses apabila sertifikatnya jadi maka akan dilunasin;
- Bahwa yang menyampaikan hal tersebut adalah kedua belah pihak;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tersebut karena Saksi mengelola warung kopi yang ada di rumah Penggugat;
- Bahwa yang menempati obyek sengketa tersebut sebelum ada perjanjian jual beli adalah bu Sugeng Widarti Binti Yatimin (Tergugat I);
- Bahwa pada waktu itu tanah dan bangunan belum disertifikat;
- Bahwa tanah dan bangun tersebut sebelum dibeli oleh Penggugat milik sesuai surat leter c yang diberikan oleh pak Supriyadi atas nama pak Yatimin;
- Bahwa obyek sengketa tersebut sebelum ada proses jual beli statusnya masih letter c;
- Bahwa Saksi melihat surat letter c nya;
- Bahwa yang menawarkan obyek sengketa tersebut adalah bu Sugeng sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa obyek sengketa tersebut ditawarkan kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak menghubungi bu Sugeng;
- Bahwa bu Sugeng yang menghubungi Penggugat menawarkan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi tersebut bu Sugeng setuju kalau sertifikatnya jadi akan dilunasi;
- Bahwa nilai yang disepakati yang disepakati adalah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat September 2018 tersebut adalah pembayaran untuk uang muka sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa yang memberikan uang Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) adalah pak Teguh dan yang menerima adalah bu Sugeng dan pak Supriyadi;

Halaman 18 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu menerima uang Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tersebut ada surat perjanjian, dan untuk pembayaran selanjutnya selalu ada kwitansi-kwitansi;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat yang diberi tanda P-1 dari pak Supriyadi;
- Bahwa benar bukti surat yang diberi tanda P-5 ini Saksi yang membuatkan;
- Bahwa benar tanda tangan yang ada pada bukti surat P-5 adalah tanda tangan para pihak pak Teguh, bu Sugeng Widarti dan pak Supriyadi;
- Bahwa saksi yang tanda tangan pada bukti surat P-5 adalah Agus Supriyadi, adalah sebelah rumah jarak 2 (dua) rumah dari obyek sengketa, Nia Arum, adalah putrinya bu Sugeng, Dwi Rahayu, ini adalah Tergugat III, Anisa Rahma, adalah Tergugat IV, Rinda adalah Tergugat II;
- Bahwa pada saat transaksi pembayaran yang pertama tidak ada kwitansinya karena sudah tertuang dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa mekanisme pembayaran dilakukan secara tunai yaitu pihak pertama bu Sugeng menerima uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan untuk pihak kedua yaitu pak Supriyadi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah transaksi tersebut ada lagi transaksi pembayaran yang dilakukan pada tahun 2018 yaitu 3 atau 4 kali transaksi pembayaran;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-6 yaitu kwitansi tanggal 28 November 2018 dan Saksi sebagai saksinya;
- Bahwa benar pada bukti surat P-6 yang bertanda tangan adalah bu Sugeng Widarti;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-7 karena bukti surat yang diberi tanda P-7 adalah tulisan tangan Saksidan Saksi sebagai saksinya;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-8 karena bukti surat yang diberi tanda P-8 adalah tulisan tangan Saksi dan Saksi sebagai saksinya;

Halaman 19 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-9 karena bukti surat yang diberi tanda P-9 adalah tulisan tangan Saksi dan Saksi sebagai saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-10 karena bukti surat yang diberi tanda P-10 adalah tulisan tangan Saksi dan Saksi sebagai saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-11 karena bukti surat yang diberi tanda P-11 adalah tulisan tangan Saksi dan Saksi sebagai saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-12 karena bukti surat yang diberi tanda P-12 adalah tulisan tangan Saksi dan Saksi sebagai saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat yang diberi tanda P-13, yang menyerahkan bukti surat P-13 kepada Penggugat adalah saudari Rinda Pri Purwanti karena pak Supriyadi meninggal dunia;
- Bahwa Saksi melihat bukti surat yang diberi tanda P-4 di rumah pak Teguh Suwito / Penggugat pada saat mau totalan uang yang telah diberikan Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa Saksi melihat bukti surat yang diberi tanda P-2 di rumah pak Teguh Suwito / Penggugat pada saat mau totalan uang yang telah diberikan Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa bukti surat P-2 yaitu fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris berbeda dengan bukti surat P-13 fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris karena bukti surat P-13 fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris dibuat sebelum pak Supriyadi meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tahu mengapa Penggugat menggugat para Tergugat karena tidak mau melanjutkan transaksi jual belinya namun Saksi tidak tahu alasannya mengapa tidak mau melanjutkan transaksi jual belinya;
- Bahwa rencananya oleh Penggugat transaksi yang telah berjalan tersebut akan tetap dilanjutkan;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut kurangnya adalah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa yang tidak mau transaksi jual beli tersebut dilanjutkan adalah dari pihak Tergugat I;

Halaman 20 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah tahu obyek sengketa tersebut dibeli sebelumnya oleh orang lain selain Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut Tergugat I menyatakan ada yang salah yaitu Tergugat I menyangkal pernyataan saksi Penggugat yang menyatakan Penggugat ingin melanjutkan transaksi tersebut karena anaknya Tergugat I pernah dimintai kembali uang pembayaran rumah tersebut dan diberi tempo dua minggu;

## 2. Saksi Nanang Dwi Hartanto:

- Bahwa pada tahun 2018 pak Teguh Suwito mengajukan sertifikat melalui PTSL kebetulan Saksi ditunjuk Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri sebagai Panitia PTSL (Program Terpadu Sertifikat Lokal) dari pertanahan Kota Kediri, Pada waktu itu atas saran dari pak Teguh Suwito Saksi ke bu Sugeng mengajukan program tersebut dengan atas nama ahli waris dari pak Yatimin kelengkapan yang diperlukan adalah Kartu Keluarga, Surat Keterangan Waris, Leter c atas nama pak Yatimin, dan pada waktu itu bu Sugeng tidak pernah ada transaksi dengan orang lain karena setahu Saksi bu Sugeng hanya melakukan transaksi dengan pak Teguh Suwito karena syarat pengajuan sertifikat tidak boleh ada transaksi dengan orang lain tidak diperbolehkan;
- Bahwa Saksi menjadi anggota PTSL karena pada waktu itu kelurahan membentuk Tim PTSL yaitu Kelurahan, LPMH, Rt, Rw tokoh masyarakat, dan karena saya Ketua RW maka saya ditunjuk sebagai anggota PTSL;
- Bahwa Pak Teguh Suwito menyampaikan keinginannya untuk menyertifikatkan obyek sengketa yaitu awal Januari 2018;
- Bahwa Saksi bersedia memprosesnya karena Saksi melihat dari dasar letter c nya masih atas nama pak Yatimin dan ahli waris pak Yatimin;
- Bahwa pada waktu pak Teguh Suwito mengajukan PTSL sudah melakukan transaksi jual beli, karena pada tahun 2017 kakak bu Sugeng Widarti belum datang maka tidak dapat dilakukan kemudian tahun 2018 karena kakaknya yang ada di Kalimantan datang diajukan lagi, dan pada saat tim dari Pertanahan mengadakan pengukuran

Halaman 21 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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

sebanyak 2x bu Sugeng tidak hadir, maka dari Pertanahan akhirnya dipending karena harus hari itu juga;

- Bahwa syarat pengajuan PTSL yaitu fotocopy KK, fotocopy KTP dari Pemohon, Keterangan Waris, C desa;
- Bahwa yang mengajukan PTSL tersebut bu Sugeng Cs;
- Bahwa waktu itu sebelum melengkapi persyaratan PTSL pak Teguh Suwito memberitahu Saksi ada transaksi bahwa sudah dibeli oleh pak Teguh Suwito;
- Bahwa Pak Teguh Suwito tidak menunjukkan bukti-bukti pembayaran;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-1 di Buku Desa milik pak Yatimin dengan ahli waris bu Sugeng Widarti dan pak Supriyadi;
- Bahwa hubungan antara bu Sugeng Widarti dan pak Supriyadi adalah kakak adik;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat yang diberi tanda P-13;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat yang diberi tanda P-2;
- Bahwa tanah dan bangunan yang akan disertifikatkan dan diikuti sertakan dalam program PTSL oleh bu Sugeng Widarti adalah yang ada di sebelah utaranya SD di Jalan Raya Gayam, Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, sebelah kirinya warung kopi, sebelah kanannya rumah pak Eko dan yang belakang Saksi lupa;
- Bahwa proses pengurusan PTSL dari letter C ke sertifikat hak milik itu tergantung dari pertanahannya;
- Bahwa pengajuan PTSL oleh bu Sugeng Widarti tersebut belum diproses karena 2 kali pengukuran gagal maka oleh pertanahan dipending pada Januari 2018;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada pengajuan lagi karena dari pertanahan ada target yaitu 25 pengajuan;
- Bahwa dari Januari 2018 sampai dengan September 2018 bu Sugeng Widarti tidak pernah menghubungi Saksi untuk melanjutkan proses pengajuan PTSL;
- Bahwa Saksi tidak pernah menyampaikan pada bu Sugeng tentang kelanjutan pengajuan PTSL tersebut;

Halaman 22 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bu Sugeng Widarti mengetahui kalau Januari 2018 sampai dengan September 2018 sudah tidak ada lagi pengajuan pengurusan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada orang lain yang dikasih tanah dan bangunan oleh bu Sugeng Widarti selain pak Teguh Suwito;

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

1. Fotocopy Pemberitahuan Pengukuran atas nama Harjito, tanggal 24 Januari 1998, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri, diberi tanda bukti T1-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah-Rumah, tanggal 4 Desember 1997, atas nama Harjito, diberi tanda bukti T1-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Para Ahli Waris, tanggal 26 Agustus 2020, atas nama Fitriani, Mia Ningrum dan Puja Enjelika, diberi tanda bukti T1-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, tanggal 26 Agustus 2020, atas nama Tanti, diberi tanda bukti T1-4;
5. Fotocopy Surat Kuasa, tanggal 4 Desember 1997, atas nama Harjito, diberi tanda bukti T1-5;
6. Fotocopy Surat Panggilan, tanggal 10 Agustus 1999, atas nama Harjito, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri, diberi tanda bukti T1-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Keterangan Kematian, nomor : 474.3/02/419.72.11/2019, tanggal 04 Januari 2019, atas nama Yatimin yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gayam Kecamatan Mojojoto Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4 -1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian, nomor : 474.3/01/419.72.11/2019, tanggal 04 Januari 2019, atas nama Kaseh yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gayam Kecamatan Mojojoto Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4-2;

Halaman 23 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Duplikat Kutipan Akta Nikah, nomor : 05/I/1993, tanggal 21 Januari 1993, atas nama Supriyadi dan Tutik, yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Kematian, nomor : 474.3/09/419.411/2019, tanggal 09 Mei 2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4-4;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian, nomor : 3571-KM-05082019-0007, tanggal 8 Agustus 2019, atas nama Supriyadi, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kematian, nomor : 145/13/419.411/2020, tanggal 30 April 2020, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, diberi tanda bukti T2,3,4-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sumadi:

- Bahwa awal pak Teguh Suwito sudah 2 tahun minta pelunasan tidak mau, Saksi ajak ke kelurahan dan kecamatan juga tidak mau, Saksi ketemu mas Thofa yang menjadi saksi Penggugat tersebut dan bilang "Mas tetangga tidak usah rame-rame karena tetangga dan saudara kita selesaikan" tetapi tidak mau, mas Thofa kan temannya pak Teguh Suwito, Saksi sudah bilang ada pak carik ada di kecamatan tidak mau lalu Saksi cari pembeli yaitu mas Minto, dan yang membeli terakhir di mas Minto itu namanya bu Tanti;
- Bahwa selanjutnya mas Thofa minta kembali uang pada tanggal 27 Agustus 2020, kemudian Saksi tanggal 26 Agustus 2020 sudah transaksi dengan mas Wito, mas Thofa sudah Saksi bilangin "Mas ini sudah ada transaksi uangnya yang akan dikembalikan bu Sugeng sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah)" kemudian mas Thofa bilang "pak saya tidak mau uangnya harusnya sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah)" terus Saksi tanya kembali "uang yang sebesar Rp. 75.000.000,- (seratus

Halaman 24 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh lima juta rupiah) siapa yang menerima mas” dijawab mas Thofa “cari sendiri”;

- Bahwa Saksi tahu dari mendengar ada proses jual beli antara pak Teguh Suwito dengan bu Sugeng;
- Bahwa Saksi tahu ada proses jual beli antara pak Teguh Suwito dengan bu Sugeng 2 (dua) tahun lalu sekitar tahun 2018 tepatnya Saksi tidak ingat;
- Bahwa Saksi mendengar ada proses transaksi jual beli antara pak Teguh Suwito dengan bu Sugeng dari cerita bu Sugeng yang menerima DP (uang tanda jadi) pada pagi hari;
- Bahwa menurut bu Sugeng total nilai keseluruhan transaksinya adalah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun belum dibayar semua dan kekurangannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa lokasi obyek sengketa yang ditransaksikan tersebut sudah diadakan Pemeriksaan Setempat (PS) kemaren;
- Bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik bu Tanti sedangkan yang menempati obyek sengketa tersebut adalah bu Sugeng;
- Bahwa bu Sugeng menempati obyek sengketa tersebut sudah sekitar 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa bu Sugeng menjual obyek sengketa tersebut tujuannya adalah untuk dibagi waris dengan pak Supriyadi;
- Bahwa setelah Saksi diberitahu bu Sugeng transaksi yang pertama tersebut, ada transaksi lagi, yaitu transaksinya bu Tanti dengan pak Minto dan sudah dibayar lunas;
- Bahwa transaksi antara bu Tanti dengan pak Minto satu kali transaksi;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan sekitar 4 (empat) bulan yang lalu sebelum ada gugatan dari pak Teguh Suwito;
- Bahwa Saksi tahu mengapa pak Teguh Suwito mengajukan Gugatan terhadap obyek sengketa karena pak Teguh meminta uangnya kembali pada tanggal 27 Agustus 2020;
- Bahwa pak Teguh Suwito meminta uangnya kembali karena pak Teguh Suwito tidak mau melakukan pelunasan;
- Bahwa yang tidak mau melunasi pak Teguh;

Halaman 25 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### 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 Pak Teguh Suwito tidak mau melunasi katanya kalau pakai warisnya pak Yatimin mau melunasi, tetapi kalau pakai bu Tanti tidak mau melunasi ;
- Bahwa Pak Teguh Suwito melakukan transaksi jual belinya dengan bu Sugeng Widarti dan karena bu Sugeng Widarti tidak mengetahui sejarah dari obyek sengketa tersebut telah dijual pada bu Tanti pada tahun 1996 itu tidak tahu, setelah itu Saksi kasih surat pada pak Teguh Suwito dan bu Sugeng Widarti tetapi mereka tidak percaya;
- Bahwa Saksi tahu pada tahun 1996 obyek sengketa tersebut telah dijual pada bu Tanti dari surat yang saya bawa ini (Saksi menunjukkan bukti jual beli dan akta notaris dari transaksi atas obyek sengketa);
- Bahwa surat tersebut ada pada Saksi karena bu Tanti meminta tolong untuk menjualkan rumahnya dan Saksi diberi surat-suratnya, kemudian Saksi bawa ke pak Carik dan Desa, dan Saksi ketemu pak Thofa yaitu CSnya pak Teguh Suwito di Kelurahan dan ada waris semua para Tergugat yang CS dengan pak Teguh Suwito;
- Bahwa setelah itu Saksi kerumah mas Minto dan menawarkan rumah tersebut dan mas Minto menanyakan surat-suratnya kemudian saya hadapkan ke Desa dan saya antar ke Desa, dan mas Minto mengetahui sudah ada peralihan hak, dan mas Minto mau transaksi ;
- Bahwa pada tahun 1997 obyek sengketa sudah ditempati oleh bu Sugeng karena bu Tanti sudah menganggap bu Sugeng seperti saudara;
- Bahwa Saksi tahunya obyek sengketa tersebut sebelumnya sudah dijualpada bu Tanti pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tanya pada bu Sugeng mengenai surat-surat yang ada di bu Tanti dan Saksi tunjukkan surat-surat dari bu Tanti rumah tersebut sudah dibeli oleh bu Tanti;
- Bahwa Saksi tahu bu Tanti membeli obyek sengketa tersebut dari Alm. Harjito suami dari bu Sugeng Widarti;
- Bahwa pada waktu jual beli tahun 1997 tersebut pak Harjito dan bu Sugeng Widarti tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan pada bu Sugeng, kenapa rumah tersebut dijual padahal pada tahun 1997 sudah dijual oleh suami bu

Halaman 26 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sugeng namun bu Sugeng dan para Tergugat tidak percaya dan memojokkan Saksi kemudian Saksi ke Desa minta untuk menyelesaikan;

- Bahwa letter C atas nama pak Yatimin, bapak dari bu Sugeng Widarti dan pak Supriyadi;
- Bahwa mengapa yang jual tanah tersebut Alm. Harjito (suami bu Sugeng) karena sudah ada peralihan, yaitu pada tahun 1997 atau tahun 1998 ada peralihan dikecamatan, kalau tidak ada peralihan pak Carik dan notarisnya tidak berani;
- Bahwa dasar pak Harjito mengajukan peralihan hak yang dari pak Yatimin adalah hibah;
- Bahwa dasar peralihan haknya hibah, padahal anak pak Yatimin ada 2 (dua) karena pak Yatimin masih hidup, jadi anak-anaknya mengikuti dan pak Lurahnya juga mau;
- Bahwa ahli waris pak Yatimin mengetahui karena pada waktu itu sama-sama menghadap di Kecamatan, dan semuanya ada transaksinya;
- Bahwa Saksi tahu pernah mendengar atau melihat pak Teguh mengungkapkan ke hadapan bu Sugeng untuk mengembalikan lewat hpnya;

## 2. Saksi Suparminto:

- Bahwa pada waktu itu bu Sugeng datang kerumah, dan katanya tanggal 27 Agustus 2020, pak Teguh meminta uangnya kembali, kemudian bu Tanti jalannya melalui pak Sumadi punya bukti, kemudian Saksi tanya kelurahan dan Kecamatan dan benar sudah ada peralihan dari Harjito dibeli oleh bu Tanti;
- Bahwa akhirnya bu Sugeng datang kerumah Saksi untuk minta tolong bagaimana caranya untuk mengembalikan uangnya pak Teguh Suwito yang jatuh tempo pada tanggal 27 Agustus 2020, anaknya bu Sugeng Widarti katanya pernah didatangi oleh pak Thofa katanya kalau mau mengembalikan uang akan dikasih tempo sampai tanggal 27 Agustus 2020;
- Bahwa kemudian Saksi masuk melakukan transaksi dan pak Sumadi membawa daftar, kemudian pada tanggal 26 Agustus 2020 kita

Halaman 27 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan transaksi, bu Tanti dan bu Sugeng Widarti sepakat menjual, kemudian bu Sugeng di beri kompensasi yaitu karena bu Sugeng Widarti punya tanggungan pada pak Teguh Suwito maka akan dikembalikan sebesar uang yang diterima oleh bu Sugeng Widarti dari pak Teguh Suwito;

- Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2020 itu Saksi melakukan transaksi dan sudah ada uang, pak Sumadi di suruh bu Sugeng Widarti karena malam harinya bu Sugeng Widarti malam harinya pergi kerumah anaknya yang ada di gondang legi, menyuruh mengasih tahu pak Teguh Suwito;
- Bahwa uang yang diminta pada tanggal 27 Agustus 2020 sudah siap, tapi kenyataannya bagaimana Saksi tidak tahu kenapa sampai dibawa ke pengadilan, akhirnya pada tanggal 27 Agustus 2020 sekitar pukul 03.00 wib bu Sugeng Widarti pulang dari rumah anaknya dan mendapati kunci rumah tidak ada, bu Sugeng Widarti kebingungan kemudian berangkat kerja ke Tulungagung, sebelum pulang bu Sugeng Widarti di hubungi anaknya yang terakhir dan bilang "jangan pulang bu, rumah sudah ditempati oleh pak Thofa" akhirnya bu Sugeng sampai sekarang tidak pulang;
- Bahwa pada waktu tanggal 26 Agustus 2020 itu pak Sumadi ketemu dengan pak Thofa, dan bilang kalau uang yang akan dikembalikan sudah siap, tapi ternyata jawabannya tidak mau, dan sebelum tanggal 26 Agustus 2020 saudara Teguh dan saudara Thofa ke rumah saya, dan bilang "kalau tanah itu bukan tanahnya pak Yatimin dan sudah ada peralihan ke pak Harjito, mau uang dikembalikan", tapi mintanya bukan Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta) seperti yang diterima bu Sugeng tetapi mintanya Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta) plus;
- Bahwa obyek sengketa tersebut pernah dibeli oleh bu Tanti, Saksi tidak tahu kapannya, tetapi mendapat ada segel dan kepala Desa sekarang saksinya ada, pada tahun itu Saksi tidak menyaksikan, tetapi secara tertulis dokumen buktinya ada;
- Bahwa sekarang selain bu Tanti orang lain yang membeli obyek sengketa tersebut adalah Saksi;

Halaman 28 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belinya dari bu Tanti, Saksi membeli atau bertransaksi sesuai dengan prosedur surat jual belinya antara pak Harjito dengan bu Tanti dan bu Tanti punya segel;
- Bahwa Saksi membeli obyek sengketa dari bu Tanti pada tanggal 26 Agustus 2020;
- Bahwa buu Tanti itu orang Jagalan;
- Bahwa bu Tanti tidak tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa tersebut dibeli juga oleh pak Teguh Suwito dengar dari orang dan dari pengakuan pak Teguh Suwito, kemudian Saksi tanya beli itu dengan siapa dijawab dengan ahli waris pak Yatimin;
- Bahwa ahli Waris pak Yatimin adalah bu Sugeng Widarti dan Alm. Pak Supriyadi;
- Bahwa pak Harjito itu adalah adalah suami dari bu Sugeng Widarti atau menantu dari pak Yatimin;
- Bahwa Saksi sudah pernah ketemu dengan alm. pak Harjito sebelum alm. pak Harjito meninggal tepatnya Saksi lupa;
- Bahwa pada waktu ketemu tidak membicarakan tentang obyek sengketa;
- Bahwa pak Teguh pernah datang ke rumah Saksi tempatnya kapan saya lupa seingat saya pada hari jum'at karena terbentur waktu sholat jum'at dan sebelum tanggal 27 Agustus 2020;
- Bahwa pak Teguh Suwito datang kerumah Saksi dengan Saksi membeli obyek sengketa tersebut dari bu Tanti selisih 1 (satu) minggu;
- Bahwa pada waktu pak Teguh Suwito datang kerumah Saksi, pak Teguh Suwito belum mengetahui Saksi membeli obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang menjadi tujuan pak teguh Suwito datang kerumah;
- Bahwa pada waktu itu apa yang menjadi topik pembicaraan adalah masalah dengan bu Sugeng Widarti, pak Teguh Suwito menyatakan apabila benar tanah tersebut sudah menjadi hak pak Harjito maka uang mau dikembalikan yaitu uang yang diterima oleh bu Sugeng

Halaman 29 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan bu Sugeng hanya menerima uang yang nominalnya Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), tetapi pak Teguh Suwito meminta uangnya kembali semua sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);

- Bahwa selain bu Sugeng Widarti yang menerima uang dari pak Teguh Suwito menurut pak Teguh Suwito diterima oleh ahli waris dari pak Supriyadi sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi membeli obyek sengketa tersebut dari bu Tanti sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mendapat bukti dari bu Tanti berupa transaksi jual beli yang dibuatkan oleh sekertaris kelurahan dan saya mendapat berkas-berkas lainnya yaitu D atas nama Yatimin dan fotocopy arsip peralihan hak antara Yatimin ke pak Harjito;
- Bahwa pada saat Saksi membeli obyek sengketa tersebut, Saksi tahu, Saksi membeli obyek sengketa itu atas dasar yaitu yang pertama bu Sugeng meminta tolong kalau tanggal 27 Agustus 2020 tidak bisa mengembalikan uang maka akan disita, yang kedua bu Sugeng juga bingung ternyata tanah tersebut sudah menjadi milik bu Tanti, akhirnya Saksi dengan bu Tanti, bu Sugeng dan pak Sumadi minta tolong diKelurahan untuk meminta tolong mengadakan musyawarah bersama gimana intinya, ternyata sebelum itu bu Sugeng menyuruh pak Sumadi, sama pak Thofa wakil dari pak Teguh datang kekelurahan disana diberi saran sebelum dicari pembeli baru tolong kalau pak Teguh mau agar di teruskan pak Teguh ternyata pak Teguh tidak mau kalau ada campur tangan bu Tanti tidak mau, tapi bagaimanapun bu Tanti tetap harus masuk karena bu Tanti yang punya segel jual beli;
- Bahwa Saksi mau membeli karena sudah ada peralihan dari pak Yatimin ke pak Harjito yaitu peralihannya melalui jual beli dari pak Yatimin ke pak Harjito;
- Bahwa ada AJBnya di Kecamatan;
- Bahwa saat Saksi di datangi oleh bu Sugeng Widarti yang dikatakan bu Sugeng Widartimeminta tolong kalau tanggal 27 Agustus 2020, tidak bisa mengembalikan uang pada pak Teguh ;

Halaman 30 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya bu Sugeng tidak meminta tolong untuk membeli obyek sengketa tersebut, tetapi meminta tolong bagaimana caranya mengembalikan uang pada pak Teguh Suwito karena pak teguh meminta uangnya di kembalikan sebelum tanggal 27 Agustus 2020;
- Bahwa pak Teguh Suwito meminta uangnya kembali karena bukan haknya bu Sugeng Widarti;
- Bahwa bu Sugeng Widarti mengetahui tanah ini adalah milik bu Tantisekitar tahun 2018 atau tahun 2019, bu Sugeng didatangi oleh 2 orang dari pihak Kelurahan mengasih lembaran bukti-bukti peralihan yaitu dari bu Tanti itu, akhirnya bu Sugeng kebingungan karena di tekan pak Teguh untuk mengembalikan uangnya pada tanggal 27 Agustus 2020, dan di kelurahan ada dokumen seperti itu;
- Bahwa Saksi mendengar dari bu Sugeng bahwa pak Teguh meminta uang kembali pada tanggal 27 Agustus 2020, sedangkan bu Sugeng tahu karena mendapat laporan dari anaknya;
- Bahwa Saksi tidak melihat atau mendengar sendiri karena itu pengaduan dari bu Sugeng;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya, untuk Tergugat I oleh karena disampaikan diluar persidangan baik secara manual maupun *e-litigasi* dan telah ternyata pula yang menyerahkan bukanlah *principal* maupun kuasanya terhadap kesimpulan tersebut tidak dapat diterima, sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang wanprestasi Tergugat I atas kesepakatan adanya jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di RT 1/ RW 4 Kelurahan Gayam Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini hanya akan mempertimbangkan terhadap alat bukti yang ada kaitanya dengan perkara *a quo*;

Halaman 31 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Ahmad Musthafa Qahhar dan saksi Nanang Dwi Hartanto;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi ditanda T.1-1 sampai dengan T.1-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Musadi dan saksi Suparminto;

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

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 252 M2/ 18 Ru dengan batas batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah Hak Sujarwo  
Timur : Tanah Hak Penggugat  
Selatan : Jalan Raya Gayam  
Barat : Tanah hak Kartiko  
terletak di RT 1/ RW 4 Kelurahan Gayam Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri;
2. Bahwa obyek sengketa awalnya di miliki dan dikuasai oleh Tergugat I beserta suaminya yang bernama Harjito (sekarang sudah meninggal);
3. Bahwa Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat I pada tanggal 14 September 2018 dengan harga kesepakatan adalah Rp.400.000.000,00 (empat Ratus juta);
4. Bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat I secara bertahap sesuai kesepakatan dengan tanda jadi adanya penyerahan uang sejumlah Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan uang sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang diserahkan Penggugat kepada orang bernama Supriyadi (kakak dari Tergugat I) dengan pelunasan setelah sertifikat jadi;
5. Bahwa selain Tergugat I, Tergugat III juga telah menerima sejumlah uang atas jual beli obyek sengketa dari Penggugat sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan sekarang adalah apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap obyek sengketa bisa dilakukan dan sah menurut hukum?

Halaman 32 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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 sebelum mempertimbangkan hal tersebut, Majelis Hakim dengan memperhatikan alat bukti lainnya yaitu saksi-saksi terutama saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi Musadi dan saksi Suparminto menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

➤ Saksi Sumadi:

- Bahwa obyek sengketa tersebut adalah milik bu Tanti sedangkan yang menempati obyek sengketa tersebut adalah bu Sugeng;
- Bahwa bu Sugeng menempati obyek sengketa tersebut sudah sekitar 15 (lima belas) tahun;
- Bahwa bu Sugeng menjual obyek sengketa tersebut tujuannya adalah untuk dibagi waris dengan pak Supriyadi;
- Bahwa setelah Saksi diberitahu bu Sugeng transaksi yang pertama tersebut, ada transaksi lagi, yaitu transaksinya bu Tanti dengan pak Minto dan sudah dibayar lunas;
- Bahwa transaksi antara bu Tanti dengan pak Minto satu kali transaksi;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan sekitar 4 (empat) bulan yang lalu sebelum ada gugatan dari pak Teguh Suwito;
- Bahwa Pak Teguh Suwito melakukan transaksi jual belinya dengan bu Sugeng Widarti dan karena bu Sugeng Widarti tidak mengetahui sejarah dari obyek sengketa tersebut telah dijual pada bu Tanti pada tahun 1996 itu tidak tahu, setelah itu Saksi kasih surat pada pak Teguh Suwito dan bu Sugeng Widarti tetapi mereka tidak percaya;
- Bahwa Saksi tahu pada tahun 1996 obyek sengketa tersebut telah dijual pada bu Tanti dari surat yang saya bawa ini (Saksi menunjukkan bukti jual beli dan akta notaris dari transaksi atas obyek sengketa);
- Bahwa pada tahun 1997 obyek sengketa sudah ditempati oleh bu Sugeng karena bu Tanti sudah menganggap bu Sugeng seperti saudara;
- Bahwa Saksi tahu bu Tanti membeli obyek sengketa tersebut dari Alm. Harjito suami dari bu Sugeng Widarti;
- Bahwa pada waktu jual beli tahun 1997 tersebut pak Harjito dan bu Sugeng Widarti tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan pada bu Sugeng, kenapa rumah tersebut dijual padahal pada tahun 1997 sudah dijual oleh suami bu

Halaman 33 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sugeng namun bu Sugeng dan para Tergugat tidak percaya dan memojokkan Saksi kemudian Saksi ke Desa minta untuk menyelesaikan;

- Bahwa mengapa yang jual tanah tersebut Alm. Harjito (suami bu Sugeng) karena sudah ada peralihan, yaitu pada tahun 1997 atau tahun 1998 ada peralihan di kecamatan, kalau tidak ada peralihan pak Carik dan notarisnya tidak berani;
- Bahwa dasar pak Harjito mengajukan peralihan hak yang dari pak Yatimin adalah hibah;
- Saksi Suparminto:
  - Bahwa kemudian Saksi masuk melakukan transaksi dan pak Sumadi membawa daftar, kemudian pada tanggal 26 Agustus 2020 kita melakukan transaksi, bu Tanti dan bu Sugeng Widarti sepakat menjual, kemudian bu Sugeng di beri kompensasi yaitu karena bu Sugeng Widarti punya tanggungan pada pak Teguh Suwito maka akan dikembalikan sebesar uang yang diterima oleh bu Sugeng Widarti dari pak Teguh Suwito;
  - Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2020 itu Saksi melakukan transaksi dan sudah ada uang, pak Sumadi di suruh bu Sugeng Widarti karena malam harinya bu Sugeng Widarti malam harinya pergi kerumah anaknya yang ada di gondang legi, menyuruh mengasih tahu pak Teguh Suwito;
  - Bahwa obyek sengketa tersebut pernah dibeli oleh bu Tanti, Saksi tidak tahu kapannya, tetapi mendapat ada segel dan kepala Desa sekarang saksinya ada, pada tahun itu Saksi tidak menyaksikan, tetapi secara tertulis dokumen buktinya ada;
  - Bahwa sekarang selain bu Tanti orang lain yang membeli obyek sengketa tersebut adalah Saksi;
  - Bahwa Saksi belinya dari bu Tanti, Saksi membeli atau bertransaksi sesuai dengan prosedur surat jual belinya antara pak Harjito dengan bu Tanti dan bu Tanti punya segel;
  - Bahwa Saksi membeli obyek sengketa dari bu Tanti pada tanggal 26 Agustus 2020;

Halaman 34 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### 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 Saksi tahu obyek sengketa tersebut dibeli juga oleh pak Teguh Suwito dengar dari orang dan dari pengakuan pak Teguh Suwito, kemudian Saksi tanya beli itu dengan siapa dijawab dengan ahli waris pak Yatimin;
- Bahwa Saksi membeli obyek sengketa tersebut dari bu Tanti sebesar Rp. 350.000.000,- ( tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mendapat bukti dari bu Tanti berupa transaksi jual beli yang dibuatkan oleh sekertaris kelurahan dan saya mendapat berkas-berkas lainnya yaitu D atas nama Yatimin dan fotocopy arsip peralihan hak antara Yatimin ke pak Harjito;
- Bahwa pada saat Saksi membeli obyek sengketa tersebut, Saksi tahu, Saksi membeli obyek sengketa itu atas dasar yaitu yang pertama bu Sugeng meminta tolong kalau tanggal 27 Agustus 2020 tidak bisa mengembalikan uang maka akan disita, yang kedua bu Sugeng juga bingung ternyata tanah tersebut sudah menjadi milik bu Tanti, akhirnya Saksi dengan bu Tanti, bu Sugeng dan pak Sumadi minta tolong diKelurahan untuk meminta tolong mengadakan musyawarah bersama gimana intinya, ternyata sebelum itu bu Sugeng menyuruh pak Sumadi, sama pak Thofa wakil dari pak Teguh datang kekelurahan disana diberi saran sebelum dicari pembeli baru tolong kalau pak Teguh mau agar di teruskan pak Teguh ternyata pak Teguh tidak mau kalau ada campur tangan bu Tanti tidak mau, tapi bagaimanapun bu Tanti tetap harus masuk karena bu Tanti yang punya segel jual beli;
- Bahwa Saksi mau membeli karena sudah ada peralihan dari pak Yatimin ke pak Harjito yaitu peralihannya melalui jual beli dari pak Yatimin ke pak Harjito;
- Bahwa ada AJBnya di Kecamatan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut diatas dapat disimpulkan obyek sengketa pada tahun 1996 ternyata telah pernah dijual oleh alm. Harjito yang merupakan suami dari Tergugat I kepada seseorang bernama ibu Tanti, dan pada tahun 2018 atau 4 (empat) bulan sebelum gugatan ini masuk ke Pengadilan Negeri Kediri obyek sengketa telah dijual kembali oleh ibu Tanti kepada Suparminto dengan sepengetahuan Tergugat I padahal Tergugat I sebelumnya juga sudah pernah menjual obyek sengketa kepada Penggugat

Halaman 35 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dengan kata lain setidaknya-tidaknya obyek sengketa pernah di beli oleh orang lain selain Penggugat, selain itu terdapat orang lain yaitu Supriyadi yang merupakan ahli waris dari alm. Yatimin yang ikut melakukan perbuatan hukum menjual obyek sengketa bersama-sama dengan Tergugat I kepada Penggugat, sehingga terhadap keberadaan orang-orang tersebut yang terkait dengan beralihnya status kepemilikan obyek sengketa sudah seharusnya juga ditarik sebagai pihak baik berkedudukan sebagai tergugat atau bila perlu sebagai pihak turut tergugat demi terangnya duduk perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat orang-orang yang terkait atau terlibat dengan perubahan status obyek sengketa dalam perkara ini dan tertibnya hukum acara persidangan maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat termasuk dalam klasifikasi *error in persona* yaitu cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dengan *diskualifikasi* kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang lain yang harus ditarik sebagai tergugat, sehingga berdasarkan pertimbangan diatas gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 181 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.775.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri, pada hari Kamis, tanggal 28 Januari 2021 oleh kami, Widodo Hariawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yuliana Eny Daryati, S.H., M.H., dan Dwi Melaningsih Utami Dewi, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kediri Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr tanggal 11 Januari 2021, putusan

Halaman 36 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka umum pada hari Rabu, tanggal 3 Februari 2021 oleh kami itu Widodo Hariawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendra Pramono, S.H., M.Hum., dan Maulia Martwenty Ine, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kediri Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr tanggal tanggal 1 Februari 2021 dengan dihadiri oleh Oktavia Wiraswesti, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hendra Pramono, S.H., M.Hum.

Widodo Hariawan, S.H., M.H.

Maulia Martwenty Ine, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Oktavia Wiraswesti, S.H.

1. Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK	: Rp. 50.000,00;
3. Panggilan dan PNPB	: Rp. 825.000,00;
4. Pemeriksaan setempat	: Rp. 700.000,00;
5. Biaya sumpah	: Rp. 80.000,00;
6. Materai	: Rp. 10.000,00;
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00;
Jumlah	: Rp. 1.775.000,00;

(satu juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 Perkara Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Kdr