



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.I.C.1

PUTUSAN

Nomor 67 /Pdt.G/2021/PN Bil

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ETY, lahir di Pasuruan, 19-10-1967, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Lumba-lumba No. 621 RT. 009 RW 003 Desa/Kel Bedomungal, Kecamatan Bangil, Kab. Pasuruan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

ISTIYAB, S.H., M.Hum., M.Pd., AISYAH RAHADIANI RATNA KEMALASARI, S.H., dan ELSA ASSARI, S.H. Para Advokad, Pengacara dan Penasihat Hukum pada KANTOR PENGACARA/LAW OFFICE ISTIJAB, S.H., M.Hum & PARTNERS beralamat di Jl. Raya Ahmad Yani No. 58 Gadingrejo, Pasuruan-Jawa Timur, No. HP. 085 233 141 587, yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atas dasar surat kuasa tertanggal 20 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Penggugat;

Lawan:

1. **EDI SUYITNO**, Umur 48 Tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dusun Susu'an RT 01/RW 01, Desa Nguling, Kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **BUDI HARYONO** disebut juga Hansen, lahir di Pasuruan, 31-10-1965, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Di Perumahan Gading Permai, Blok K-10, Kelurahan Petahunan, Kecamatan Gadingrejo, Kota Pasuruan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
3. **Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn**, beralamat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya diterima tertanggal 8 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil di bawah Register Nomor 67/PDT.G/2021/PN Bil, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. OBYEK GUGATAN :

Terhadap obyek transaksi jual-beli tanah dan rumah yang secara kepemilikan terdapat dalam SHM No. 33 a.n. Sumiati, dengan luas 420 m2, Desa Nguling dan/atau SHM yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) :

- a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m2.
- b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan
- c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.

yang secara utuh dalam satu kesatuan SHM No. 33, batas-batasnya adalah :

Sebelah Utara : Jl. Raya Pasuruan - Probolinggo

Sebelah Timur : Tanah milik Edi Suseno (bagian depan) dan Tanah milik Halima (bagian belakang).

Sebelah Selatan : Tanah Negara.

Sebelah Barat : Tanah milik Soekorahardjo (bagian depan) dan Tanah milik Moenip (bagian belakang).

II. KEWENANGAN PENGADILAN

Bahwa pilihan Para Penggugat untuk memilih PENYELESAIAN kasus ini di PENGADILAN NEGERI BANGIL, berdasar ketentuan hukum acara perdata dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yang menyatakan bahwa ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif, yang salah satunya adalah : “*Actor Sequitur Forum Rei*”, yang artinya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat. Sedangkan tempat tinggal para tergugat adalah di Kabupaten Pasuruan dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bangil. Dengan demikian Penggugat memilih “PENGADILAN NEGERI BANGIL”, yang berwenang mengadili perkara a quo.

III. POKOK PERKARA (POSITA) :

A. BAGIAN PENDAHULUAN KEJADIAN :

1. Bahwa Sumiati yang lahir di Pasuruan, pada tanggal 08-01-1938 tinggal di Dusun Pasar, RT 001 RW 006 Desa Nguling, Kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan dengan status perkawinan Cerai Mati dengan suami yang bernama Tjia Soen Fong dikenal dengan nama SIMPONG (telah meninggal dunia pada 04 Januari 1990 dalam usia 91 tahun, dan dikaruniai 2 (dua) orang anak :

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hansen disebut juga Budi Haryono, (Laki-laki, Pasuruan, 31 Oktober 1965).
2. Ety, (Perempuan, Pasuruan, 19 Oktober 1967).
2. Bahwa pada tanggal 29 Januari 1989 Sumiati telah membeli tanah dan rumah dengan SHM No. 33 dengan Luas \pm 420 m² a.n. Kartono Desa Nguling, Kec. Nguling, Kab. Pasuruan, dengan Akta Jual Beli No. 28/JB/1989 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Nguling yang kemudian dibalik nama a.n. Sumiati.
3. Bahwa pada sekitar bulan Juni tahun 2013, datanglah ke rumah Sumiati di Dusun Pasar, RT 001/RW 006, desa Nguling, kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan, yang mengaku masih keponakan dari suami almarhum Tjia Soen Fong (dikenal dengan nama SIMPONG) yang telah meninggal yang bernama Gunasetiawan Hary (Surabaya, 4 Agustus 1977, tinggal di Surabaya) dan Tie Kiem Giok (Surabaya, 28 April 1952, tinggal di Surabaya) yang mendalilkan bahwa dia menuntut waris atau rumah dan tanah tersebut di atas dijual kepadanya. Sumiati dan kedua anaknya (Hansen disebut juga Budi Haryono dan Ety) kaget, karena selama ini tidak satupun keluarga suami di Surabaya maupun yang di Lumajang, tidak satupun yang peduli dengan kehidupan Sumiati dan keluarga mulai tahun 1944 di Nguling, Pasuruan sampai suami meninggal pada 04 Januari 1990 dalam usia 91 tahun).
4. Bahwa, karena Ibu Sumiati pada tahun itu 2013 telah tua berusia 75 tahun (lahir 1938), dan anak-anak yaitu yang serumah adalah Ety (anak perempuan/penakut) dan Hansen telah memiliki rumah tangga sendiri sehingga pisah dari orang tua tinggal di Jl. Airlangga Kota Pasuruan. Akhirnya Ibu Sumiati dengan takut dan terpaksa menuruti kehendak dari Gunasetiawan Hary dan Tie Kiem Giok untuk diajak ke Notaris/PPAT Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn yang pada saat itu beralamat kantor di Jalan Raya Jagil 26, Prigen – Kabupaten Pasuruan. Ternyata terjadi transaksi jual beli tanah tersebut di atas. Sehingga pada hari yang sama dalam satu waktu terdapat 2 (dua) Akta Jual Beli :
 1. AJB No. 8/2013 antara Sumiati dengan Gunasetiawan Hary
 2. AJB No. 9/2013 antara Sumiati dengan Tie Kiem GiokSehingga secara kepemilikan SHM No. 33 a.n. Sumiati, dengan luas 420 m², Desa Nguling dan/atau SHM yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) :
 - a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m².

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan

c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.

yang secara utuh dalam satu kesatuan SHM No. 33, batas-batasnya adalah :

Sebelah Utara : Jl. Raya Pasuruan - Probolinggo

Sebelah Timur : Tanah milik Edi Suseno (bagian depan) dan Tanah milik Halima (bagian belakang).

Sebelah Selatan : Tanah Negara.

Sebelah Barat : Tanah milik Soekorahardjo (bagian depan) dan Tanah milik Moenip (bagian belakang).

Setelah kejadian ini akhirnya :

a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m2. SHM ini dibawah oleh Tie Kiem Giok pulang ke Surabaya.

b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan

c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.

Kedua SHM ini oleh Guna Setiawan Hary dibawah pulang ke Surabaya.

Dan uang yang besarnya Rp 41.000.000,- yang berasal dari Rp 40.000.000,- hasil jual beli seperti tertera dalam AJB No. 8/2013 antara Sumiati dengan Gunasetiawan Hary dan berasal dari Rp 1.000.000,- hasil jual beli seperti tertera dalam AJB No. 9/2013 antara Sumiati dengan Tie Kiem Giok, ternyata keduanya tidak diberikan kepada Sumiati yang sudah tua berusia 75 tahun pada saat itu.

5. Bahwa, setelah sampai di rumah, Ibu Sumiati ditanya oleh Ety (anak perempuannya), "Ma, katanya rumah dan tanah kita mau dibeli Hary, mana uangnya?", Kata Ibu Sumiati, "Mama tidak diberi apa-apa, Mama hanya diantar pulang, Mereka langsung pulang tidak mampir". Ety, marah, tetapi tidak bisa berbuat apa-apa. Disampaikan kepada saudaranya Hansen disebut juga Budi Haryono, juga diam tidak bisa berbuat apa-apa. Akhirnya atas bantuan dari seseorang (lembaga swadaya masyarakat) yang baik hati waktu itu, Ety disarankan untuk melapor ke Kepolisian. Nasihat ini pun diterima tetapi apa yang akan dipakai untuk melapor dan bagaimana caranya? Ety, juga bingung.

6. Bahwa setelah lama berselang, saat itu Ety dituntun seseorang dari (lembaga swadaya masyarakat) dengan alasan "MENOLONG dan TANPA IMBALAN" pada saat itu, pergi ke Surabaya dengan "ongkos sewa mobil dari uang toko suami di Jl. Lumba-lumba No. 621 RT. 009 RW 003 Desa/Kel Bedomungal, Kecamatan Bangil, Kab. Pasuruan" untuk melaporkan ke Kepolisian Daerah (POLDA) Jawa Timur di Surabaya, dengan Tanda Bukti

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil

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

Lapor No. TBL/44/I/2015/UM/JATIM pada hari Kamis, tanggal 08 Januari 2015 jam 12.30 WIB dengan :

Pelapor : Ety (anak kandung Sumiati/korban)
Tempat : Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur
Perkara : TP. Pemerasan dan atau menggunakan dan atau menyuruh membuat keterangan palsu dalam akta otentik, pasal 368 dan atau 263 dan atau 266 KUHP.
Waktu Kejadian : 1 Juli 2013
Tempat Kejadian : Ds. Nguling, Kec. Nguling Kabupaten Pasuruan.
Terlapor : Tie Kiem Giok dan Gunasetiawan Hary
Alamat Keduanya : Jl. Simogunung Barat Gg. IIA/11 Surabaya.
Korban : Sumiati, Perempuan, 77 tahun, Swasta, Jl. Raya Nguling No. 05 Kec. Nguling Kab. Pasuruan.

7. Bahwa, penanganan perkara kasus pidana di atas, kemudian dialihkan menjadi kewenangan Kepolisian Resort Pasuruan, Jl. Gajah Mada No. 19 Pasuruan. Kemudian pada tanggal 17 Maret 2015 dengan Surat Nomer : B/57/III/2015/Satreskrim, dengan Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, kepada saudara Ety, di Dsn. Pasar, RT 01/RW 06 Desa Nguling, Kabupaten Pasuruan. Dengan permintaan keterangan kepada Notaris/PPAT : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn. pada tanggal 16 Maret 2015.
8. Bahwa, proses perkara pidana ini berakhir di Kepolisian Resort Pasuruan dengan penyerahan SMH-SHM tersebut sebagai berikut :
 - a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m2.
 - b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan
 - c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.Kepada saudara Ety, sebagai anak kandung dari Sumiati yang telah sangat tua (77 tahun), tetapi sementara diminta oleh EDI SUYITNO (pada saat ini masih menjabat Kepala Desa Nguling ternyata bekerja sama dengan Lembaga Swadaya Masyarakat tersebut) dengan alasan : "Beliau yang telah mengurus semua pemberesan tersebut". Karena panggilan Polisi yang intensif membuat Tie Kiem Giok dan Gunasetiawan Hary, menyadari kesalahannya, dan meminta maaf kepada Ahli Waris.
9. Bahwa, ternyata persoalan ini masih menyisakan PEMECAHAN dan BALIK NAMA SHM No. 33 a.n. Sumiati, dengan luas 420 m2, Desa Nguling dan/atau SHM yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) :

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m2.
- b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan
- c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.

Yang seharusnya diubah kembali ke nama asal dan digabungkannya kembali SHM-SHM yang terpecah tersebut untuk digabungkan kembali semula ke SHM No. 33 a.n. SUMIATI.

10. Bahwa, pada Hari Selasa tanggal 2 Mei 2017 telah berkumpul semua pihak di Notaris/PPAT :Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn untuk membuat PERNYATAAN BERSAMA No. 1 Tahun 2017.

1. Ibu Sumiati, waktu ini usianya telah 79 tahun.
2. Tie Kiem Giok,
3. Guna Setiawan Hary

Yang isinya :setuju dan mufakat untuk melakukan penghitungan dan pemberesan (*en equeta de charge*) terkait obyek-obyek sengketa di atas.

Yang dihadiri pula oleh :

1. Supriyanto, suami Ety
2. Ety, anak perempuan Sumiati.
3. Auliyah Ashfahany, lembaga swadaya masyarakat.
4. Mardiana, S.H., lembaga swadaya masyarakat.

11. Bahwa, pada Hari Selasa tanggal 2 Mei 2017 telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pihak I : Guna Setiawan Hary dengan Pihak II : Sumiati di Notaris/PPAT : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn dengan Akta No. 02 Tahun 2017.

12. Bahwa, pada Hari Selasa tanggal 2 Mei 2017 telah terjadi pemberian Kuasa Untuk Menjual dari Pihak I : Guna Setiawan Hary kepada Pihak II : Sumiati di Notaris/PPAT : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn dengan Akta No. 03 Tahun 2017.

13. Bahwa, pada Hari Selasa tanggal 2 Mei 2017 telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pihak I : Tie Kiem Giok dengan Pihak II : Sumiati di Notaris/PPAT : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn dengan Akta N BERSAMA No. 04 Tahun 2017.

14. Bahwa, pada Hari Selasa tanggal 2 Mei 2017 telah terjadi pemberian Kuasa Untuk Menjual dari Pihak I : Tie Kiem Giok kepada Pihak II : Sumiati di Notaris/PPAT : Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn dengan Akta No. 05 Tahun 2017.

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil

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

15. Bahwa, pada Hari Rabu tanggal 16 Mei 2018, Ibu Sumiati telah meninggal dunia pada usia 80 tahun yang dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian No. 3514-KM-11072018-0004 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Pasuruan.

B. BAGIAN POKOK PERKARA : (TERJADINYA PROSES JUAL BELI YANG HARUS DIBATALKAN) :

16. Bahwa dari kejadian di atas pada poin 8, ternyata apa yang dilakukan oleh EDI SUYITNO/TERGUGAT yang pada saat itu dikatakan memberikan pertolongan ternyata dianggap dan diakui sebagai jual beli obyek tersebut di atas yang dinilai Rp 500.000.000,- dimana hal ini dibebankan kepada dua ahli warisnya yaitu :

- 1). Hansen disebut juga Budi Haryono/Turut Tergugat
- 2). Ety/Penggugat

17. Bahwa, kedua ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I, tidak pernah mengerti dengan apa yang dilakukan Edi Suyitno/Tergugat bahwa telah terjadi transaksi jual beli dari Edi Suyitno/Tergugat dengan Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I. Tidak ada perjanjian jual beli mulai dari awal. Tiba-tiba Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I oleh Edi Suyitno/Tergugat diminta untuk bertanda tangan disebuah Surat Pernyataan yang menyatakan telah menjual obyek sengketa, dan obyek sengketa tersebut telah beralih telah menjadi milik Edi Suyitno/Tergugat pada tanggal 30 April 2019. Karena Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I merasa takut dan tertekan maka ditandatangani surat pernyataan tersebut.

18. Bahwa, kedua ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I, juga tidak pernah mengerti dengan apa yang dilakukan Edi Suyitno/Tergugat yang meminta untuk kedua ahli waris menandatangani pelunasan senilai Rp 500.000.000,- dari transaksi jual beli, obyek sengketa tersebut di atas pada tanggal 30 April 2019 itu juga.

19. Bahwa, Edi Suyitno/Tergugat memanggil kedua ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I untuk menandatangani berita acara kesepakatan/memorandum of understanding (MoU) yang telah dibuat oleh Edi Suyitno/Tergugat pada tanggal 09 September 2020.

20. Bahwa, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Edi Suyitno/Tergugat dengan kedua ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I, adalah tidak memenuhi apa yang dimaksud dengan perjanjian

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana di atur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) adalah : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Di sini jelas bahwa kedua ahli waris tidak mengerti apa yang diminta oleh Edi Suyitno/Tergugat. Secara sepihak Edi Suyitno/Tergugat, telah menyatakan :

(1). Pada poin 8 di atas, Edi Suyitno/Tergugat menghitung semua pengeluaran yang menurutnya telah dikeluarkan :

- 1). Biaya pengurusan pendampingan laporan perkara tindak pidana
Rp 205.000.000,-
- 2). Kas Bon Ety/Penggugat (Rp 5.000.000,- + Rp 1.000.000,-) = Rp
6.000.000,-
- 3). Dibayarkan kepada Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat = Rp
65.000.000,-
- 4). Biaya balik nama dari (Tie Kiem Giok+Guna Setiawan Hary ke
Sumiati) sebesar Rp 185.000.000,-
(+)

Total keseluruhan pengeluaran adalah : Rp 461.000.000,- (empat ratus enam puluh satu juta rupiah).

Hal ini, menurut Tergugat menjadi tanggung jawab ahli waris berdua Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I.

Ditinjau dari syarat sah perjanjian seperti yang di atur dalam pasal 1320 KUH Perdata : bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

Dari syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif :

Para Pihak :

Ahli waris : Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I, dipaksa menerima apa yang telah dilakukan oleh Edi Suyitno/Tergugat. Perjanjian ini adalah perjanjian timbal balik, yang dipaksakan. Berdasarkan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 KUH Perdata, maka perjanjian ini dapat dibatalkan. Jika hal ini dilihat dari syarat subyektif pasal 1320 KUH Perdata, tidak dipenuhi maka

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil

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

perjanjian ini dapat dibatalkan, tentu hal ini dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini.

Dari syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif :

Tentang Obyek yang diperjanjikan, lihat poin 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan poin 15 di atas : Ibu Sumiati, Perempuan, 77 tahun, Swasta, Jl. Raya Nguling No. 05 Kec. Nguling Kab. Pasuruan adalah KORBAN dari perbuatan pidana Tie Kiem Giok dan Guna Setiawan Hary yang telah diproses POLDA Jawa Timur dan dilimpahkan ke POLRES Pasuruan. Sehingga semua pembiayaan akibat perbuatan pidana Tie Kiem Giok dan Guna Setiawan Hary menjadi tanggungjawabnya. Jika sekarang semua beban pembiayaan menjadi tanggung jawab Ibu Sumiati/Korban? Hukum mana yang dapat membenarkan tentang hal ini? Apakah keadilan di Indonesia telah bergeser? Apakah orang yang teraniaya juga harus menanggung pembiayaan karenanya? Mohon majelis hakim yang mulia, karena syarat obyektif dari perjanjian ini tidak dipenuhi, maka perjanjian ini batal demi hukum.

Majelis Hakim yang mulia, dari mana logika hukumnya :

1. Biaya pendampingan Korban di Kepolisian sebesar Rp 205.000.000,-

Hal ini jelas-jelas sangat mencoreng wibawa aparat penegak hukum kita, sebagai Negara Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum?

2. Biaya balik nama SHM di atas di Notaris/PPAT Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn/Turut Tergugat II dari (Tie Kiem Giok+Guna Setiawan Hary ke Sumiati) sebesar Rp 185.000.000,- Apakah benar hal ini? Mengapa menjadi tanggung jawab Ibu Sumiati seorang? Bagaimana dengan Tie Kiem Giok+Guna Setiawan Hary? Ini kesalahan siapa? Mohon maaf : Mereka ini, adalah orang yang tahu dan mengerti hukum, mengapa lalu menjadikan beban kepada Ibu Sumiati yang menjadi KORBAN? Jika hal ini tidak bisa dijelaskan dengan bukti-bukti autentik maka Notaris/PPAT Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn/Turut Tergugat II akan menanggung akibat kecerobohnya! (Mohon dipikirkan kembali). Dengan demikian maka Notaris/PPAT Eilien Vania Aletha, S.H., M.Kn sebagai Turut Tergugat II harus memberikan pernyataan yang

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil

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)



benar dan tunduk kepada hasil keputusan Majelis Hakim yang mulia dan melaksanakan hasil keputusan dengan baik.

3. Sehingga sebagaimana yang telah di dalilkan oleh Edi Suyitno/Tergugat, uang yang telah dikeluarkan yang dapat dipertanggungjawabkan sebesar

: Rp 461.000.000,- dikurangi (Rp 205.000.000,- + Rp 185.000.000,-)

= Rp 461.000.000,- dikurangi Rp 390.000.000,-

= Rp 71.000.000,-

Seperti catatan dalam Berita Acara MoU bahwa ada uang dari Edi Suyitno/Tergugat (Tertulis Tambahan Pihak Kedua) yang besarnya Rp 5.000.000,- dan Rp 35.000.000,- = Rp 40.000.000,-

Sehingga keseluruhan keuangan dari Edi Suyitno/Tergugat yang dapat dipertanggungjawabkan adalah Rp 71.000.000,- + Rp 40.000.000,- = Rp 111.000.000,- (Seratus sebelas juta rupiah).

21. Bahwa, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Edi Suyitno/Tergugat dengan mengikat kedua ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I adalah perjanjian yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif pasal 1320 KUH Pardata, dan atas dasar pasal 1266 dan pasal 1267 KUH Perdata, dapat dibatalkan. Dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk dapat membatalkan perjanjian timbal balik jual beli ini karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan sangat merugikan pihak ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I.

22. Bahwa, akibat dibatalkannya perjanjian jual beli ini, maka ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I akan mengembalikan dana yang telah masuk yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebesar Rp 111.000.000,- (Seratus sebelas juta rupiah) secara tunai dan seketika.

23. Bahwa, akibat dibatalkannya perjanjian jual beli ini, maka Edi Suyitno/Tergugat akan mengembalikan SHM-SHM berikut :

- Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m2.
- Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m2, dan
- Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m2.



yang dikuasai oleh Edi Suyitno/Tergugat kepada ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I secara tunai dan seketika bersamaan dengan dana yang telah masuk yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebesar Rp 111.000.000,- (Seratus sebelas juta rupiah) secara timbal baik bagi kedua belah pihak.

24. Bahwa, pihak Edi Suyitno/Tergugat terhadap ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I yang selalu memaksakan kehendak maka tidak berlebihan jika Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk melakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa a quo.

25. Bahwa, adanya etika tidak baik selama ini dari TERGUGAT, yang mencoba-coba menghalangi informasi keberadaan Barang-Barang/Dokumen/SHM-SHM tersebut dan sering sukar dihubungi maka dimohonkan kepada yang Mulia Majelis Hakim, agar menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 500.000,00/hari atas kepantasan untuk keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan putusan.

26. Bahwa, Penggugat mohon agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mematuhi apa yang diputuskan dalam keputusan ini dan menjalankan isi keputusan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku secara sukarela.

27. Bahwa, atas dasar hukum yang kuat dan dapat dibuktikan dengan benar dan selama ini Penggugat telah bersabar dan banyak menerima perlakuan tidak adil dari Tergugat, lebih-lebih penguasaan Rumah dan Tanah ada pada tergugat, dengan penyerahan kunci rumah dari pihak Kepolisian Resort Kota Pasuruan yang menangani perkara pidana pada saat itu, maka sudah selayaknya isi keputusan dapat dijalankan lebih dahulu walau terjadi BANDING DAN KASASI.

27. Bahwa, Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

28. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bangil c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil berkenan untuk memanggil para pihak, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut :

Primer :

1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



- 2) Menyatakan perjanjian transaksi jual beli yang dilakukan oleh Edi Suyitno/Tergugat dengan ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I adalah batal demi hukum.
- 3) Menyatakan uang transaksi dari Edi Suyitno/Tergugat yang telah dibayarkan kepada ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I hanya sebesar Rp 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah) untuk selebihnya adalah tidak sah dan harus dikembalikan kepada Edi Suyitno/Tergugat lagi, tunai dan seketika.
- 4) Menghukum Edi Suyitno/Tergugat untuk mengembalikan 3 (tiga) buah Sertifikat atas tanah dan rumah yang merupakan pecahan dari SHM No. 33 a.n. Sumiati, dengan luas 420 m², Desa Nguling, Kecamatan Nguling, Kabupaten Pasuruan berikut :
 - a. Pecahan pertama SHM No. 440 a.n. Tie Kiem Giok luas 10 m².
 - b. Pecahan ke 2 : SHM No. 595 a.n. Guna Setiawan Hary luas 190 m², dan
 - c. Pecahan ke 3 : SHM No. 596 a.n. Guna Setiawan Hary luas 220 m².kepada ahli waris Ety/Penggugat dan Hansen/Budi Haryono/Turut Tergugat I, seketika dan tanpa syarat.
- 4) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap Obyek Sengketa tersebut di atas.
- 5) Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp 500.000,00/hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan putusan.
- 6) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakan isi keputusan sebaik-baiknya.
- 7) Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya banding atau kasasi.
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Subsida :

Bilamana Pengadilan Negeri Bangil berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap dipersidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya, untuk Tergugat I dan Tergugat I datang menghadap sendiri di persidangan, dan Turut Tergugat II menghadap dipersidangan diwakili oleh Kuasanya Mardiana S.H., dan Didik Prasetyo, S.H.M.M.,;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan kepada para pihak untuk menempuh jalan damai melalui proses Mediasi, sebagaimana

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan dalam Pasal 154 RBg/130 HIR serta Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016, dengan menunjuk Indra Cahyadi.S.H.M.H., Hakim Pengadilan Negeri Bangil sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa pada sidang mediasi ketiga tertanggal 25 Januari 2022 dengan Agenda Penyerahan draft perdamaian yang sudah disepakati secara lisan pada Mediasi sebelumnya, Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya tidak hadir, kemudian Mediator memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Bangil agar memanggil Penggugat dan Kuasa Hukumnya untuk hadir pada Mediasi ke empat tertanggal 02 Pebruari 2022 namun Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya tidak datang menghadap di mediasi yang telah ditentukan tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 02 Pebruari 2022, upaya mediasi tersebut tidak berhasil/tidak dapat dilaksanakan disebabkan Penggugat beritikad tidak baik dalam proses mediasi karena sebagai pihak yang berkepentingan, Penggugat tidak hadir sebanyak 2 kali setelah dipanggil secara resmi dan patut baik melalui perintah mediator pada sidang mediasi kedua tertanggal 26 Januari 2022 untuk mediasi ketiga tanggal 25 Januari 2022 dan melalui relaas panggilan mediasi tertanggal 27 Januari 2022 untuk mediasi ketiga tanggal 02 Pebruari 2022 dan ketidakhadirannya tersebut tanpa disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat maupun Kuasa Hukumnya tidak datang menghadap di muka mediator meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karenanya Penggugat dinilai tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana yang dikendaki Pasal 7 ayat 2 huruf (a,b);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan Pasal 22 ayat 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI

1. Menyatakan Penggugat tidak beritikad baik dalam mediasi;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.056.800,- (satu juta lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada Hari Senin Tanggal 07 Maret Januari 2022, oleh kami A. MARTHEN BUNGA, SH, M.Hum sebagai Hakim Ketua, dan FAQIHNA FIDDIN, SH, dan INDRA CAHYADI, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada Hari Selasa Tanggal 08 Maret 2022, oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh MOH ROMLI, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bangil, dengan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II ;

KETUA MAJELIS

(A.MARTHEN BUNGA, SH, M.Hum)

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

(FAQIHNA FIDDIN.S.H.)

(INDRA CAHYADI,S.H.,M.H.,)

PANITERA PENGGANTI

(MOH ROMLI, SH.)

PERINCIAN BIAYA :

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. Materai | : Rp. 10.000,- |
| 2. Penggandaan | : Rp. 14.800,- |
| 3. Atk. | ; Rp. 50.000,- |
| 4. Redaksi | : Rp. 10.000,- |
| 5. PNBPN Surat Kuasa | : Rp. 10.000,- |
| 6. Biaya Panggilan | : Rp. 892.000,- |

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 67/Pdtg/2021/PN Bil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7. PNBP Panggilan : Rp. 40.000,-
- 8. Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Jumlah Rp 1.056.800,-

(satu juta lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

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)