



PUTUSAN

Nomor 259/Pdt.G/2021/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : WANDA LILYAWATI
Tempat/Tanggal lahir : Surabaya, 22 Agustus 1960
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen Protestan
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Jl. Mojo Kidul 65 H, Rt. 012 Rw. 005, Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Surabaya
Pekerjaan : Mengurus rumah tangga
Status : Kawin

Dalam hal ini Penggugat diwakili Kuasanya : UTCOK JIMMI LAMHOT, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Hukum Law Firm UTCOK JIMMI LAMHOT, S.H & PARTNERS” yang beralamat kantor di Jl. Kalilom Lor Timur III No. 40-42 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai i.....**Penggugat;**

L a w a n :

1. Nama : DWI YOHANA MARTA SANTI
Pekerjaan : Swasta
Status : Kawin
Alamat KTP : Dusun Dolopo Rt. 011 Rw. 003, Desa Dolopo, Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun, Jawa Timur
Alamat Terakhir : Jl. Menur 2 C No. 6 Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I;**

2, Nama : TUTIK MOERDIATI
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat KTP : Dusun Dolopo Rt. 011 Rw. 003, Desa Dolopo, Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun, Jawa Timur

Halaman 1 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat Terakhir : Jl. Plampitan XII No. 20 Rt. 002 Rw. 008, Kelurahan
Peneleh, Kecamatan Genteng, Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**

3. Nama : RISSA WIJAYA

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat Terakhir : Jl. Menur 2 C No. 6 Kelurahan Airlangga, Kecamatan
Gubeng, Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

4. Nama : RECHTENS ASSOCIATES KANTOR PENGACARA
DAN ADVOKAT

Alamat Terakhir : Jl. Bratang Gede VIB / 26 A, Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II;**

5. Nama : RUDI SUYANTO, SH.

Pekerjaan : Advokat pada kantor Rechts Associates

Alamat Terakhir : Jl. Bratang Gede VIB / 26 A, Surabaya

Selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak
berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 9 Maret
2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya
pada tanggal 10 Maret 2021, dengan Nomor Register 259/Pdt.G/2021/PN Sby telah
mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pembeli rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan
No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi
Jawa Timur di bulan Nopember 2010, dan kedua belah pihak antara Penggugat
dan Tergugat I sepakat Jual-beli rumah tersebut seharga Rp. 225.000.000,00-
(dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran pembelian
rumah tersebut secara mengangsur atau mencicil kepada Tergugat I, dan dimulai
tanggal 20 Nopember 2010

Halaman 2 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dengan adanya Kwitansi tanda jadi Pembelian rumah Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur tersebut, maka Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum dalam transaksi jual beli rumah tersebut
3. Bahwa Tergugat I menunjukkan kepada Penggugat yaitu Surat Pernyataan pada tanggal 10 Nopember 2010 mengenai pemberian kuasa untuk melakukan Penjualan sebidang tanah perkarangan di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur beserta Fotocopi Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati Tergugat II, dan ditandatangani diatas materai 6000 oleh Tergugat II
4. Bahwa setelah terjadinya transaksi Jual-Beli rumah tersebut, Penggugat diyakini dengan diberikannya Surat Pernyataan yang berkaitan dengan Surat Pernyataan pada Tanggal 10 Nopember 2010 yaitu Surat Pernyataan pada tanggal 07 Desember 2010 yang ditandatangani diatas materai 6000 oleh Tergugat I untuk diizinkan melakukan Renovasi, memasang Listrik, memasang Air di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, sehingga saat ini Nama Tagihan Listrik dan Tagihan Air adalah nama Penggugat dan jelas berkaitan dengan ijin dari Tergugat II
5. Bahwa pembelian rumah tersebut dibayarkan oleh Penggugat melalui Tunai dan melalui Tunai dan Transfer ke rekening Tergugat I dan Turut Tergugat I, perincian pembayaran sebagai berikut :
 1. Kwitansi Pembayaran ke 1 sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) tanggal 20 Nopember 2010, untuk uang muka pembelian rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai
 2. Kwitansi Pembayaran ke 2 sebesar Rp. 140.000.000,00- (seratus empat puluh juta rupiah) tanggal 25 Nopember 2010, pembayaran ini dibuat oleh Tergugat I melalui Penggugat untuk diajukan ke Notaris agar pembayaran Pajak Penjual dan Pembeli menjadi murah
 3. Kwitansi Pembayaran ke 3 sebesar Rp. 7.000.000,00- (tujuh juta rupiah) tanggal 7 Desember 2010, untuk pembayaran pembelian rumah Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai

Halaman 3 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Slip Transfer Bank BRI pembayaran ke 4 sebesar Rp. 23.000.000,00- (dua puluh tiga juta rupiah) tanggal 22 Desember 2010 ke rekening Ressa Wijaya Turut Tergugat I
5. Slip Transfer Bank BRI pembayaran ke 5 sebesar Rp. 30.000.000,00- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 28 Januari 2011 ke rekening Ressa Wijaya Turut Tergugat I
6. Slip Transfer Bank BRI Pembayaran ke 6 sebesar Rp. 30.000.000,00- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 16 Februari 2011 ke rekening Ressa Wijaya Turut Tergugat I
7. Slip Transfer Bank Danamon Pembayaran ke 7 sebesar Rp. 7.500.000,00- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 25 Maret 2011 ke rekening Dwi Yohana Marta Santi Tergugat I
8. Slip Transfer Bank Danamon Pembayaran ke 8 sebesar Rp. 2.500.000,00- (dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 29 Maret 2011 ke rekening Dwi Yohana Marta Santi Tergugat I
9. Slip Transfer Bank Danamon Pembayaran ke 9 sebesar Rp. 5.000.000,00- (lima juta rupiah) tanggal 31 Mei 2011 ke rekening Dwi Yohana Marta Santi Tergugat I
10. Slip Transfer Bank Danamon Pembayaran ke 10 sebesar Rp. 6.000.000,00- (enam juta rupiah) tanggal 22 Juni 2011 ke rekening Dwi Yohana Marta Santi Tergugat I
11. Slip Transfer Bank BRI pembayaran ke 11 sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) tanggal 04 Juli 2011 ke rekening Ressa Wijaya Turut Tergugat I
12. Slip Transfer Bank BRI pembayaran ke 12 sebesar Rp. 12.500.000,00- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 09 Agustus 2011 ke rekening Ressa Wijaya Turut Tergugat I
13. Kwitansi Pembayaran ke 13 sebesar Rp. 20.000.000,00- (dua puluh juta rupiah) tanggal 13 Desember 2011, untuk sebagian pembayaran pembelian rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai
14. Kwitansi Pembayaran ke 14 sebesar Rp. 12.500.000,00- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 20 Desember 2011, untuk sebagian pembayaran pembelian rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading,

Halaman 4 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai

15. Kwitansi Pembayaran ke 15 sebesar Rp. 2.500.000,00- (dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 22 Januari 2012, untuk sebagian pembayaran pembelian rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai
16. Pembayaran ke 16 sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) kwitansi hilang dan tanggal Penggugat menyerahkan uang tersebut sudah tidak mengigit lagi, akan tetapi pembayaran tersebut untuk sebagian pembayaran pembelian rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, diterima Tergugat I secara Tunai
17. Pembayaran ke 17 sebesar Rp. 1.650.000,00- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) diberikan kepada Makelarnya Tergugat I oleh Penggugat dikarenakan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk memberikan kepada Makelarnya dan dipotong dari pembayaran rumah tersebut
18. Maka total pembayaran yang diserahkan kepada Tergugat I baik melalui rekening Tergugat I maupun ke rekening Turut Tergugat I atau diterima langsung dengan Kwitansi maupun tanpa kwitansi adalah sebesar Rp. 190.000.000,00- (seratus sembilan puluh juta rupiah)
19. Bahwa harga jual beli tersebut sebesar Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga Penggugat Kurang bayar sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I
6. Bahwa pelunasan yang akan dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I setelah Tergugat I memberikan Sertipikat Aslinya untuk di Akta Jual Belikan di Notaris, akan tetapi justru Tergugat I mengambil sertipikat tersebut dari Notaris dengan alasan akan ditunjukkan kepada Tergugat II yang sedang sakit Stroke di Semarang, sehingga Sertipikat tersebut di bawa Tergugat I dan tidak pernah diserahkan kepada Penggugat sampai saat ini
7. Bahwa Tergugat I telah berbuat Curang kepada Penggugat dengan berdalil bahwa Tergugat II sakit Stroke dan tidak bisa jalan dan tinggal di Semarang tanpa ada bantuan dari saudara-saudaranya dan membutuhkan Uang untuk berobat sehingga Rumah tersebut dijual untuk biaya berobat, sehingga Penggugat

Halaman 5 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa iba dan percaya dengan Bujuk Rayuan Tergugat I, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat II justru telah menguasai Sertifikat Hak Milik No. 2830 tersebut

- 8.** Bahwa dapat diambil kesimpulan terhadap Tergugat I dan Tergugat II ini diduga sengaja melakukan perbuatan demikian untuk mendapatkan sesuatu dari Penggugat dengan melakukan Tipu Muslihat dan merugikan Penggugat, sehingga Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur sengaja dijadikan SENGKETA yang pada saat nya akan diambil kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila Penggugat sudah tidak berniat mempermasalahkan perkara ini suatu saat
- 9.** Bahwa sejak mulai dari Januari 2013 hingga saat ini Maret 2021. Tergugat II yang pernah menyampaikan bahwa rumah itu miliknya, tidak pernah menempati rumah tersebut dan sengaja digembok dengan asumsi siapa tau Penggugat merusak gembok tersebut maka Penggugat jelas akan terkena permasalahan Pidana dan pastinya Tergugat II akan dapat menguasai rumah yang telah direnovasi hampir 90 % (sembilan puluh persen) tersebut, dari rumah yang tidak layak ditempati menjadi rumah yang layak ditempati
- 10.** Bahwa sejak Januari 2013 sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat sama sekali tidak dapat menempati rumah tersebut dikarenakan di Kunci Gembok oleh Tergugat II dan Turut Tergugat III yang turut membantu sebagai Kuasa Hukumnya
- 11.** Bahwa Turut Tergugat III pun memasang banner yang bertulisan "Pemberitahuan, Rumah ini adalah Sah Milik Saudari Tutik Moerdiati sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Tgl 21/6/95 (sesuai dengan buku catatan dari BPN) apabila ada pihak yang keberatan dengan tersebut diatas diharap Hub saudara Rudy.S 087854777509 / 031 70732727", maka dengan tindakan seperti itu Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan tindakan sewenang-wenang dengan mengesampingkan Hak dari Penggugat atas pembelian rumah tersebut yang sudah terlanjur dibayarkan kepada Tergugat I
- 12.** Bahwa dengan adanya kejadian tersebut Tergugat I susah dicari dan tidak tahu kemana dan tidak dapat lagi dihubungi oleh Penggugat, sehingga Penggugat merasa dipermainkan dan ditipu oleh Tergugat I, seolah-olah perbuatan Tergugat I, Tergugat II ini adalah sengaja dan merugikan Penggugat, padahal anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat I tinggal bersama Tergugat II di Kos-kosan Jl.

Halaman 6 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plampitan XII No. 20-22 di kamar atas yang terakhir didapati dan diketahui oleh Penggugat

13. Bahwa Penggugat mendatangi Tergugat II untuk membicarakan mengenai uang yang dibawa lari anak kedua (2) Tergugat II yaitu Tergugat I, akan tetapi Tergugat II beralasan tidak mengetahui Tergugat I pergi kemana dan tidak tahu menahu seolah-olah Tergugat II sungguh-sungguh tidak peduli keberadaan Tergugat I
14. Bahwa dengan kedatangan Penggugat ke Kos-kosannya atau didepan kamar Tergugat II, Tergugat II menyampaikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 telah Tergugat II kuasai dengan alasan Tergugat II telah menebus Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 tersebut dari orang lain yang katanya digadaikan dan habis biaya banyak, dengan pernyataan demikian dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II diduga telah bersekongkol atau melakukan pemufakatan jahat dan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, sehingga Penggugat terbentur dan tidak dapat melakukan apa-apa dengan hilangnya atau tidak dapat ditemukannya Tergugat I
15. Bahwa karena Penggugat merasa ditipu atau dibohongi oleh Tergugat I, maka Penggugat melaporkan Tergugat I sebagai Terlapor di Polrestabes, atas dugaan perbuatan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan tersebut kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Resort Kota Surabaya atau disingkat dengan Polrestabes, dengan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/K/1291/X/2013/SPKT/JATIM/RESTABES SBY pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2013, maka Terlapor adalah Tergugat I yang diduga melakukan Tindak Pidana Penipuan dan/atau Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan/atau 372 KUHP
16. Bahwa dengan Laporan Polisi tersebut Penggugat berharap untuk dapat menyelesaikan permasalahan ini dengan jalur hukum dengan melaporkan Tergugat I, sehingga Penggugat pun memberikan 17 (tujuh belas) bukti kepada Penyidik Kepolisian di Unit Tipikor Polrestabes yang dimana saat ini berkas-berkas tersebut telah berpindah ke Unit Harda (Harta dan Benda) di Polrestabes Surabaya
17. Bahwa dengan Laporan Polisi tersebut Tergugat I sama sekali tidak datang atau hadir dalam panggilan Polisi, baik Panggilan Polisi ke-1 ataupun seterusnya, maka pihak kepolisian menganggap Tergugat I tidak dapat diambil keterangannya dikarenakan tidak pernah hadir dalam Interogasi ataupun pemeriksaan, sehingga menurut Penyidik Tergugat I mangkir dari panggilan polisi dan dianggap

Halaman 7 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan ini menjadi fakum sementara sampai Tergugat I datang, menurut keterangan penyidik kepolisian Unit Tipikor

- 18.** Bahwa Tergugat II juga di panggil dan di Interogasi oleh penyidik mengenai perkara ini, sehingga Tergugat II pun hadir dan memberikan keterangan bahwa Tergugat II tidak menerima uang dari Penggugat maupun Tergugat I, maka dengan keterangan tersebut penyidik pada akhirnya tidak melanjutkan laporan Penggugat dikarenakan Tergugat I tidak hadir memenuhi panggilan Polisi, sehingga membuat perkara ini menjadi tidak jelas dan mengarah kearah yang berlawanan menurut Penggugat
- 19.** Bahwa dengan demikian Penggugat merasa Terzolimi atau merasa Keadilan di Indonesia ini telah hilang dan berpihak terhadap orang yang mampu dan bisa memperlmainkan Hukum dengan sesuka hatinya, sehingga sampai saat ini Penggugat merasa Keadilan tidak pernah berpihak terhadap orang yang lemah, sehingga Penggugat hanya mengharapkan keadilan dapat melindungi hak Penggugat dari Pihak-pihak yang memang memegang teguh keadilan dalam Peradilan di Indonesia ini termasuk keadilan di Pengadilan Negeri Surabaya ini
- 20.** Bahwa berjalannya waktu mulai dari Desember tahun 2010 sampai dengan Januari 2013 Penggugat berangsur-angsur merenovasi Rumah tersebut sebaik mungkin untuk layak di tempati oleh Penggugat dan anak-anaknya, dan selama 2 tahun lebih tersebut Penggugat tetap melakukan pembayaran Listrik dan Air dikarenakan nama pembayaran PLN dan Air sejak 2010 sudah menjadi namanya Penggugat, serta membayar Tukang dan Kuli untuk merenovasi Rumah tersebut
- 21.** Bahwa biaya-biaya Renovasi Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang dikeluarkan sejak Desember 2010 sampai dengan Januari 2013 adalah kurang lebih sebesar Rp. 260.000.000,00- (dua ratus enam puluh juta rupiah)
- 22.** Bahwa Penggugat juga mengeluarkan biaya renovasi rumah tersebut belum termasuk biaya pekerja Tukang dan pekerja Kuli bangunan dan pekerja Tukang Cat, biaya Tukang perhari Sebesar Rp. 100.000,00- (seratus ribu rupiah) biaya kuli perhari sebesar Rp. 50.000,00- (lima puluh ribu rupiah) mulai dari bulan Desember 2010 sampai dengan Januari 2013 terhitung 2 (dua) tahun lebih Tukang dan kuli bekerja mengerjakan rumah tersebut

Halaman 8 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa selain itu Penggugat juga mengeluarkan biaya tukang cat selama kira-kira 2 (dua) bulan perhari sebesar Rp. 75.000,00- (tujuh puluh lima ribu rupiah) sebanyak 2 pekerja
24. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian dengan mengeluarkan biaya-biaya Tukang dan Kuli Bangunan dan Tukang Cat, dengan perincian sebagai berikut :
- Biaya Tukang per hari Rp. 100.000,00- dan Kuli bangunan perhari Rp. 50.000,00- dikerjakan selama 2 (tahun) lebih mulai awal Desember 2010 sampai dengan awal Januari 2013, maka hitungan kasar sebanyak 755 hari dikalikan 150.000,00- sama dengan 113.200.000,00- (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Penggugat
 - Biaya Tukang Cat rumah sebanyak 2 pekerja, 1 pekerja dibayar 75.000,00- perhari di kalikan 2 pekerja sama dengan 150.000,00- perhari dikalikan kurang lebih 60 hari kerja sama dengan Rp. 9.000.000,00- (sembilan juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Penggugat
25. Bahwa Tergugat II telah menyampaikan kepada Penggugat, bahwa sertipikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati (Tergugat II) telah dikuasai oleh Tergugat II dengan berdalil sertipikat tersebut di tebus dari orang lain dengan mengeluarkan biaya tebus besar dan menyatakan pula kalau pembelian rumah tersebut tanpa melalui Tergugat II, maka Tergugat II dianggap tidak mengakui Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 10 Nopember 2010 dan ditandatangani diatas materai 6000 atas nama Tergugat II, sehingga kami berkesimpulan Surat Pernyataan kuasa menjual rumah kepada Tergugat I tersebut diduga digunakan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melawan hukum ataupun Perbuatan Tindak Pidana yang merugikan Penggugat atau menipu Penggugat, serta digunakan sebagai dasar Tergugat I dan Tergugat II untuk memikat Penggugat atasu siapapun Korbannya agar mau menerima dan membeli rumah tersebut
26. Bahwa Tergugat II dalam Surat Pernyataannya telah menyetujui anak ke-2 nya (Tergugat I) memberi kuasa kepadanya untuk menjual rumah Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, akan tetapi begitu Penggugat selesai melakukan Renovasi besar-besaran Tergugat II melakukan penggembokan dan berdalil tidak ikut menerima uang pembelian rumah tersebut, akan tetapi Sertipikat dikuasai Tergugat II
27. Bahwa Apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyerahkan sertipikat atau tidak dapat menyelesaikan perkara Jual-Beli ini melalui Akta Jual Beli di

Halaman 9 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris, maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengembalikan uang milik Penggugat untuk seluruhnya, baik biaya Renovasi, Biaya Jual-Beli, dan Biaya-biaya yang timbul lainnya

28. Bahwa Apabila dalam point 15 Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyelesaikannya atau melaksanakannya, maka Penggugat meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan biaya-biaya kerugian yang timbul sebagai berikut :

- a. Biaya Rp. 113.200.000,00- (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang dan Kuli Bangunan
- b. Biaya Rp. 9.000.000,00- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang cat sebanyak 2 orang
- c. Biaya Rp. 260.000.000,00- (dua ratus enam puluh juta rupiah) untuk pembelian seluruh bahan bangunan dan material pembangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur
- d. Biaya Rp. 190.000.000,00- (seratus sembilan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian Rumah yang sudah dibayarkan oleh Penggugat melalui tranfers dan tunai kepada Tergugat I

Maka total keseluruhan yang harus dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah)

29. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Atas Nama Tutik Moerdiati yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2 diatas berdiri bangunan, untuk dapat disita dikarenakan ada indikasi atau perencanaan untuk di jual kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak lain dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan
Timur : Rumah Pak Eko
Barat : Rumah Pak Nandang
Selatan : Rumah nama pemilik tidak diketahui

30. Bahwa Penggugat menyampaikan alasan untuk melakukan sita jaminan tersebut agar tidak terjadi Tindak Pidana Penipuan dan Pengelepan terhadap orang lain,

Halaman 10 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta menghindari adanya pemufakatan jahat terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2 diatas berdiri bangunan Atas Nama Tutik Moerdiati

31. Bahwa selain itu Penggugat juga pernah mengalami sendiri, bahwa rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur pernah di tawarkan kepada orang lain melalui makelar, dimana pada saat itu rumah tersebut sedang dalam tahap perenovasian yang dilakukan oleh pekerja Penggugat, dan secara tiba-tiba rumah tersebut sudah ditawar-tawarkan kepada orang lain, maka Penggugat mengharapkan sita jaminan ini dapat dikabulkan karena untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan
32. Bahwa permohonan sita jaminan ini pula beralasan juga adanya perkiraan atau berasumsi Sertipikat itu akan digadaikan atau dipindah tangankan kepada orang lain oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat ataupun Pengadilan yang sedang memeriksa perkara ini
33. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya-upaya perdamaian selama ini sejak 2013 sampai dengan Gugatan ini didaftarkan kep Pengadilan Negeri Surabaya akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak membalas niat Perdamaian Penggugat, maka dengan demikian Penggugat telah mengundang melalui Surat sebanyak 2 (dua) kali sebagai berikut :
 1. Undangan SOMASI Pertama (1) / TEGURAN No : 209 / UJL / SOM - 1 / 9 / II / 2021 tanggal kirim 09 Februari 2021 melalui Kantor Pos No : 256847906 kepada Tergugat I
 2. Undangan SOMASI Pertama (1) / TEGURAN No : 210 / UJL / SOM - 1 / 9 / II / 2021 tanggal kirim 09 Februari 2021 melalui Kantor Pos No : 256847907 kepada Tergugat II
 3. SOMASI Kedua (2) / TEGURAN No : 218 / UJL / SOM - 2 / 18 / II / 2021 tanggal kirim 18 Februari 2021 melalui Kantor Pos No : 278152912 kepada Tergugat I
 4. SOMASI Kedua (2) / TEGURAN No : 219 / UJL / SOM - 2 / 18 / II / 2021 tanggal kirim 18 Februari 2021 melalui Kantor Pos No : 278152913 kepada Tergugat II
34. Bahwa Penggugat mengirim surat tersebut langsung dikirim ke Alamat yang Penggugat ketahui saat ini yaitu Rumah Kos-kosan di Jalan Plampitan XII No. 20,

Halaman 11 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 02, RW. 008, Kelurahan Peneleh Kecamatan Genteng, Surabaya, Jawa Timur yang ditempati oleh Tergugat II

35. Bahwa Penggugat mengirim surat tersebut langsung dikirim ke Alamat yang Penggugat ketahui saat ini yaitu di rumah Suami (Turut Tergugat I) Tergugat I di Jalan Menur 2 C No. 6, Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Surabaya, Jawa Timur yang ditempati oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I
36. Bahwa Somasi yang telah dikirimkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebanyak 2 (dua) kali, untuk itu Somasi-somasi yang telah dikirimkan oleh Penggugat tidak kembali kepada Penggugat sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya, maka Penggugat menyimpulkan bahwa Surat Somasi tersebut telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II
37. Bahwa dengan adanya Undangan Somasi pertama (1) dan Somasi Kedua (2) yang telah dilayangkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak digubris oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga rencana untuk dilakukannya mediasi atau perdamaian oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II atas perkara ini Gagal, maka dengan demikian Penggugat menyimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak ada Itikad baik untuk menyelesaikan Perkara ini secara Kekeluargaan atau secara Musyawarah, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak ada Itikad baik kepada Penggugat, maka Penggugat dengan berat hati menggugat Tergugat I dan Tergugat II melalui jalur Hukum secara Keperdataan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya
38. Bahwa dengan adanya dugaan keterlibatan Turut Tergugat I dalam transaksi, maka Turut Tergugat I kami ikut sertakan dalam Gugatan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Turut Tergugat I, Supaya Gugatan ini tidak sia-sia atau dianggap kurang pihak
39. Bahwa Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk melakukan transaksi atau transfer uang untuk pembayaran Rumah sebagian ke rekening Bank BRI milik Rissa Wijaya atau Turut Tergugat I dengan masing-masing Nominal sebagai berikut :
 1. Slip Transfer Bank BRI tanggal 22 Desember 2010 ke Rekening Rissa Wijaya (Turut Tergugat I) uang sebesar Rp. 23.000.000,00- (dua puluh tiga juta rupiah)
 2. Slip Transfer Bank BRI tanggal 28 Januari 2011 ke Rekening Rissa Wijaya (Turut Tergugat I) uang sebesar Rp. 30.000.000,00- (tiga puluh juta rupiah)
 3. Slip Transfer Bank BRI tanggal 16 Februari 2011 ke Rekening Rissa Wijaya (Turut Tergugat I) uang sebesar Rp. 30.000.000,00- (tiga puluh

Halaman 12 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Slip Transfer Bank BRI tanggal 04 Juli 2011 ke Rekening Rissa Wijaya (Turut Tergugat I) uang sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) juta rupiah)
5. Slip Transfer Bank BRI tanggal 09 Agustus 2011 ke Rekening Rissa Wijaya (Turut Tergugat I) uang sebesar Rp. 12.500.000,00- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah)

Maka Turut Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat dengan 5 (lima) kali Transaksi melalui Slip Transfer Bank BRI sebesar Rp. 105.500.000,00- (seratus lima juta lima ratus ribu rupiah)

40. Bahwa dengan adanya bantuan hukum dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang dimana Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan yang tidak pantas dengan turut serta mengembok atau mengunci rumah tersebut tanpa koordinasi atau pemberitahuan kepada Penggugat, setidaknya minimal melalui Surat yang didalam tersebut tertuang pemberitahuan untuk dilakukannya penggembokan atau penguncian rumah, akan tetapi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak melakukan hal tersebut, maka dengan berat hati Penggugat mengikut sertakan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam Gugatan antara Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Supaya Gugatan ini tidak sia-sia atau dianggap kurang pihak
41. Bahwa seharusnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melakukan pemberitahuan kepada Penggugat mengenai permasalahan Rumah milik Tergugat II melalui Surat ataupun komunikasi, dikarenakan sebelum terjadi penggembokan rumah tersebut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengirimkan Surat Somasi kepada Penggugat pada tanggal 23 Januari 2013
42. Bahwa Penggugat pun memenuhi panggilan somasi tersebut dan ditemui oleh Turut Tergugat III, akan tetapi Turut Tergugat III tidak sama sekali memberikan kepastian terhadap perkara ini, dimana Turut Tergugat III hanya menjanjikan untuk dapat diselesaikan baik-baik dengan Tergugat II, akan tetapi hingga Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Surabaya Turut Tergugat III dan Tergugat II tidak sama sekali dapat menyelesaikan perkara ini dengan baik dan benar sesuai janji Turut Tergugat III
43. Bahwa Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk Keadilan yang sebenar-benarnya kepada Penggugat dalam perkara ini
44. Bahwa apabila Tergugat II dapat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 dan Menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa Rumah

Halaman 13 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan cara baik-baik dan tanpa beban Hak apapun kepada Penggugat serta menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah atas pembelian rumah tersebut

45. Bahwa apabila Tergugat II keberatan untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 dan Menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa Rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, kepada Penggugat dan meminta kepada Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini bila perlu menggunakan bantuan Aparat Negara baik dari Unsur Kepolisian, Tentara Nasional Indonesia, dan Sat Pol PP Pemerintah Kota Surabaya
46. Bahwa bertitik tolak dari prinsip pemeriksaan persidangan yang dianut **HIR-RBG** adalah proses beracara secara lisan, dihubungkan dengan ketentuan **Pasal 226 HIR dan Pasal 227 HIR** berbentuk permohonan Sita baik berbentuk Lisan (Oral) atau berbentuk Tertulis
47. Bahwa tujuan dilakukannya Penyitaan atau Sita Jaminan terhadap harta Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebagai berikut :
 1. Agar tidak dipindahkan kepada orang lain melaiu jual-beli atau penghibahan, dan sebagainya
 2. Tidak dibebani dengan sewa-menyewa ata diagunkan kepada pihak ketiga
48. Bahwa tujuan alasan permintaan penyitaan atau sita jaminan tersebut tidak illusoir atau tidak sia-sia sebagaimana dimaksud pada **Pasal 226 HIR, Pasal 227 HIR** maupun **Pasal 720 Rv, Pasal 198 HIR dan Pasal 213 RBG** dan tindakan yang melekatpun diatur dalam **Pasal 199 HIR dan Pasal 215 RBG** dan diancam melakukan tindak pidana **Pasal 231 Ayat 1 (satu) KUHPerdara**
49. Bahwa menurut **Pasal 226 HIR, Pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv** maupun berdasarkan **SEMA No. 5 Tahun 1975**, Pengabulan dan perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Penggugat, Perintah penyitaan tidak dibenarkan berdasarkan **EX-OFFICIO** Hakim
50. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum dan diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)** yang berbunyi : , “ **Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa**

Halaman 14 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut “

51. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum dan diatur dalam **Pasal 1247 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)** yang berbunyi ; **“Si berutang hanya diwajibkan mengangti biaya, Rugi dan Bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, keduali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itudisebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”**

52. Bahwa selain itu pula Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II juga telah diduga secara bersama-sama melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana diatur pada **Pasal 372 KUHP dan/atau 378 KUHP serta Jo Pasal 55 KUHP dan/atau 56 KUHP** yang berbunyi ;

Pasal 372 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana)

“Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagaian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan”

Pasal 378 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Pidana)

“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun dengan rangkaian kebohongan, mengerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang, diancam dengan penipuan”

Pasal 55 KUHP Ayat 1 (satu) Ke 1 (satu) dan Ke 2 (dua) (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) BAB V tentang Penyertaan dalam Tindak Pidana

1. Dipidana sebagai pelaku Tindak Pidana :

1) Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan

2) Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 56 KUHP Ayat 1 (satu) dan Ayat 2 (dua) (Kitab Undang-undang Hukum Pidana) BAB V Penyertaan dalam Tindak Pidana

Dipidana sebagai pembantu kejahatan

- 1. Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan**
- 2. Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan**

53. Bahwa selain itu pula Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II juga telah diduga secara bersama-sama melakukan **Tindak Pidana Pemalsuan Surat** sebagaimana diatur dalam **Pasal 263 KUHP** dan/atau sebagaimana diatur dalam **Pasal 266 KUHP**, dimana surat tersebut digunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dijadikan alat tipu muslihat kepada Penggugat

Bahwa berdasarkan uraian – uraian di atas, **PENGGUGAT** mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini sudilah kiranya berkenan memeriksa, menerima dan dan mengabulkan serta memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

MENGADILI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II yang secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II diduga telah memenuhi unsur Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan, Penyertaan Dalam Tindak Pidana
4. Menyatakan Putusan Pengadilan ini sah dan dapat digunakan sebagai dasar Balik Nama Sertipikat dan dibuatkan Akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat II
5. Menyatakan Sah Surat Pernyataan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 07 Desember 2010
6. Menyatakan tanah seluas 178 M2 diatas berdirinya berupa bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Atas Nama Tutik Moerdiati atau Tergugat II dengan batas-batas :

Utara : Jalan

Halaman 16 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Rumah Pak Eko
Barat : Rumah Pak Ndang
Selatan : Rumah nama pemilik tidak diketahui

Ditetapkan sebagai Pembelian yang sah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II

7. Menyatakan Sah pelunasan uang sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan atau konsinyasi di depan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk pelunasan pembelian di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Atas Nama Tutik Moerdiati diatas berdiri bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II
8. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas tanah seluas 178 M2 yang berdiri diatasnya berupa bangunan rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Atas Nama Tutik Moerdiati yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan Luas Tanah 178 M2 diatas berdiri bangunan dan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan
Timur : Rumah Pak Eko
Barat : Rumah Pak Ndang
Selatan : Rumah nama pemilik tidak diketahui
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk mengembalikan uang milik Penggugat Sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) perincian sebagai berikut :
 - a. Biaya Rp. 190.000.000,00- (seratus sembilan puluh juta rupiah) untuk pembelian Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Halaman 17 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Biaya Rp. 113.200.000,00- (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang dan Kuli Bangunan
- c. Biaya Rp. 9.000.000,00- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang cat sebanyak 2 orang
- d. Biaya Rp. 260.000.000,00- (dua ratus enam puluh juta rupiah) untuk pembelian seluruh bahan bangunan dan material pembangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Maka total keseluruhan yang harus dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah)

- 11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II apabila tidak dapat mengembalikan atau tidak dapat melunasi uang milik Penggugat sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya, dihukum agar menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa rumah sebagai jaminan hasil pembelian yang sah dan diserahkan kepada Penggugat secara baik-baik dan tanpa beban hak apapun kepada Penggugat
- 12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Aparat Negara, serta menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas rumah tersebut
- 13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi imaterill Sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah)
- 14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini dihitung sejak perkara ini memperoleh Putusan Pengadilan Negeri Surabaya
- 15. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan perkara Gugatan ini
- 16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Peninjauan Kembali, verzet maupun upaya hukum lainnya (**uitvoerbaar bij voorraad**).
- 17. Menghukum **Tergugat I dan Tergugat II** secara bersama-sama untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya

Halaman 18 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR

----- A T A U, -----

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang se adil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, **Penggugat** datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, **Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III** masing-masing datang menghadap sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Mei 2021 perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik (e Litigasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut pihak para Tergugat dan para turut Tergugat menyatakan akan melakukan persidangan secara biasa tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik terutama pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mereka menyatakan terkendala dengan alamat elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa saya selaku Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dali-dalil penggugat, kecuali atas pengakuan yang tegas dan jelas.
2. Bahwa faktanya sampai dengan hari ini, Tanggal 18 Mei 2021. Belum pernah ada Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris untuk rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 2830/Tgl 21/6/95 Atas Nama Tutik Moerdiati.

Halaman 19 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa surat pernyataan kuasa penjualan yang pernah diberikan Tergugat II adalah kuasa untuk Menawarkan, Bernegosiasi atau Tawar-Menawar, serta menitipkan Sertipikat HAK MILIK atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 ke Notaris sebelum Tergugat II melakukan Jual Beli yang sah di Notaris. Surat kuasa menjual tersebut dibuat dikarenakan Notaris tidak mau menerima penitipan Sertipikat jika bukan Tergugat II sendiri yang menitipkan. Yang dalam hal ini Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat adalah "FELICIA IMANTAKA,S.H. NOTARIS dan PPAT" Jalan Dharmahusada No.141 B Surabaya.
4. Bahwa tidak pernah ada kesepakatan atau perjanjian baik secara lisan maupun tertulis antara Tergugat I dan Tergugat II, serta Penggugat untuk pembelian rumah tersebut secara mencicil atau mengangsur.
5. Bahwa faktanya adalah harga jual yang diajukan oleh Tergugat II adalah Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang oleh Penggugat ditawarkan menjadi Rp 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) melalui Tergugat I yang kemudian disetujui oleh Tergugat II dengan catatan biaya Notaris, Pajak Penjualan, Biaya Cek Sertipikat, di BPN melalui Notaris, PBB sampai dengan yang terbaru, Makelar, serta biaya-biaya lain yang timbul ditanggung oleh Penggugat, dan Penggugat pun setuju.
6. Bahwa faktanya setelah kesepakatan tersebut, Penggugat mengajak Tergugat I untuk bersama-sama pergi ke kantor Notaris yang Penggugat pilih sendiri untuk menitipkan SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 dan Cek Sertipikat di BPN pada tanggal 6 Desember 2010. (bukti terlampir)
7. Bahwa seluruh uang yang pernah ditransferkan Penggugat melalui rekening Tergugat I dan atau melalui rekening Turut Tergugat I dan atau secara tunai, keseluruhan uang tersebut merupakan uang titipan yang akan digunakan Transaksi Jual Beli dengan Tergugat II. Mengingat Tergugat II menjual rumahnya secara tunai di hadapan Notaris dan yang akan dibeli oleh Penggugat pada akhir Bulan Desember 2010, dan Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyimpan uangnya secara tunai, dikarenakan Penggugat tidak dapat mengetahui dengan pasti di tanggal berapa Penggugat akan bertransaksi dengan Tergugat II di Kantor Notaris.
8. Bahwa pada tanggal 25 November 2010, Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk dibuatkan kwitansi FIKTIF sebesar Rp 140.000.000 (seratus empat

Halaman 20 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah). Kwitansi FIKTIF tersebut, menurut Penggugat akan digunakan untuk mengelabui Notaris yang menurut Penggugat agar Pajak Jual Beli dan biaya Notaris yang akan ditanggung Penggugat menjadi murah. Yang pada akhirnya, sekarang oleh Penggugat diakui sebagai bukti kwitansi Pembayaran Ke-2.

9. Bahwa seluruh uang titipan milik Penggugat yang dititipkan ke Tergugat I, baik secara transfer melalui Tergugat I, Turut Tergugat I dan atau secara tunai, telah diberikan kembali seluruhnya oleh Tergugat I, sesuai permintaan Penggugat secara tunai. Dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Uang titipan sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kwitansi tertanggal 20 November 2010.
- 2) Uang titipan sebesar Rp 7.000.000 (tujuh juta rupiah) kwitansi tertanggal 7 Desember 2010.
- 3) Uang titipan sebesar Rp 23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) slip transfer rekening BRI atas nama Turut Tergugat I tertanggal 22 Desember 2010.
- 4) Uang titipan sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) slip transfer rekening BRI atas nama Turut Tergugat I tertanggal 28 Januari 2011.
- 5) Uang titipan sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) slip transfer rekening BRI atas nama Turut Tergugat I tertanggal 16 Februari 2011.
- 6) Uang titipan sebesar Rp 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) slip transfer BANK DANAMON atas nama Tergugat I tertanggal 25 Maret 2011.
- 7) Uang titipan sebesar Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) slip transfer BANK DANAMON atas nama Tergugat I tertanggal 29 Maret 2011.

Uang titipan dengan nilai total sebesar Rp 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian tersebut diatas telah diminta kembali oleh Penggugat di awal bulan April 2011 (Tergugat I lupa tanggal pastinya) sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dengan alasan Penggugat ada keperluan untuk proses Jual Beli Rumah Warisan dari orang tua Penggugat yang menurut Penggugat rumah tersebut beralamatkan di Jalan Mojo Kidul No.111 Surabaya. Yang mana rumah warisan orang tua Penggugat hasil penjualannya akan digunakan oleh Penggugat untuk membeli rumah milik Tergugat II. Sesuai dengan permintaan Penggugat, Tergugat I memberikan uang tunai sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) di sekitar Jalan Dharmahusada (depan masjid besar) sekitar pukul 7 malam dengan diantar oleh Turut Tergugat I. Pada saat penyerahan uang titipan milik Penggugat, Tergugat I telah meminta tanda

Halaman 21 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



terima dari Penggugat, akan tetapi Penggugat mengatakan lupa membawa kwitansi serta materai. Saat itu Penggugat juga mengatakan akan secepatnya melakukan pembayaran Jual Beli serta balik nama Sertipikat di Notaris dengan Tergugat II selambat-lambatnya pada akhir bulan April 2011. Dengan demikian, uang titipan Penggugat menjadi Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dengan rincian Rp 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) – Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) = Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah).

2. Bahwa pada bulan Mei 2011 Penggugat kembali menghubungi Tergugat I melalui telepon untuk menitipkan uang dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Uang titipan sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) melalui Bank DANAMON atas nama Tergugat I tertanggal 31 Mei 2011.
- 2) Uang titipan sebesar Rp 6.000.000 (enam juta rupiah) melalui Bank DANAMON atas nama Tergugat I tertanggal 22 Juni 2011.
- 3) Uang titipan sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) melalui transfer Bank BRI atas nama Turut Tergugat I tertanggal 4 Juli 2011.
- 4) Uang titipan sebesar Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer Bank BRI atas nama Turut Tergugat I tertanggal 9 Agustus 2011.

Total uang titipan Penggugat dari tanggal 31 Mei 2011 hingga 9 Agustus 2011 adalah sebesar Rp 33.500.000 (tiga puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) + Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) (sisa titipan sebelumnya) = 103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah).

3. Bahwa pada pertengahan bulan agustus 2011 (Tergugat I lupa tanggalnya), Penggugat kembali menghubungi Tergugat I melalui telepon untuk mengambil uang titipan Penggugat sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) secara tunai di sekitar Jalan Karang Menjangan pada pukul 10 malam, yang pada saat itu Penggugat sendiri lah yang menentukan waktu dan tempat pertemuan dengan diantar Turut Tergugat I. Tergugat I datang menemui Penggugat. Dalam pertemuan itu, Penggugat mengatakan bahwa uang tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk menyelesaikan pengurusan proses Jual Beli rumah warisan dari orang tua Penggugat, Pembayaran PBB yang menunggak pajak selama bertahun-tahun, biaya pengurusan surat-surat, serta biaya Notaris. Rumah warisan orang tua Penggugat yang sedang dalam proses penjualan tersebut dikatakan berada di Jalan Mojo Kidul No.111 Surabaya untuk keesokan paginya. Pada penyerahan uang tersebut, Tergugat I sudah meminta tanda



terima penyerahan uang, dan lagi-lagi Penggugat mengatakan lupa membawa kwitansi serta materai. Penggugat mengatakan besok siang sepulang dari Penggugat mengurus surat-surat, Penggugat akan memberikan kwitansi tanda terima bersama dengan tanda terima sebelumnya (dua lembar tanda terima). Namun, faktanya tanda terima tersebut tidak pernah diberikan kepada Tergugat I.

4. Bahwa dengan demikian uang titipan Penggugat yang sebelumnya sebesar Rp 103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) – Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah)(yang diminta Penggugat) = Rp 43.500.000 (empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa setelah penyerahan titipan uang Penggugat, Penggugat sulit dihubungi dengan alasan sibuk mengurus penjualan rumah warisan dari orang tua Penggugat. Penggugat mengulur-ulur waktu untuk bertemu dengan Tergugat II di kantor Notaris untuk menyelesaikan Akta Jual Beli dan balik nama Sertipikat di hadapan Notaris yang telah ditunjuk oleh Penggugat.
6. Bahwa setelah Tergugat I dapat kembali menghubungi Penggugat melalui telepon, Penggugat mengajak Tergugat I untuk bertemu di sekitar Jalan Karang Menjangan di tanggal 8 Desember 2011 ketika sore hari. Di pertemuan itu, Penggugat berjanji untuk menitipkan kepada Tergugat I uang sebesar Rp 40.500.000 (empat puluh juta lima ratus ribu rupiah). Pada tanggal 13 Desember 2011, sebagai bukti keseriusan Penggugat untuk benar-benar membeli dan segera melakukan perjanjian Jual Beli dengan Tergugat II di hadapan Notaris yang telah Penggugat tunjuk. Dimana tempat SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Tutik Moerdiati Nomor 2830/Tgl 21/6/95 tersebut dititipkan atas permintaan Penggugat sejak tanggal 6 Desember 2010. Dalam pertemuan tersebut, timbul kesepakatan secara tertulis, yang ditulis oleh Tergugat I, yang mana isi dari kesepakatan tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat. (Bukti Terlampir)
7. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2011 pagi hari, Penggugat menghubungi Tergugat I melalui telepon dan meminta bertemu di sekitar Jalan Karang Menjangan. Penggugat menitipkan uang tunai sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan berkata akan menitipkan lagi Rp 20.500.000 (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) pada malam harinya di hari yang sama sesuai dengan kesepakatan secara tertulis yang telah kita buat dan sepakati bersama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2011 sore hari, Penggugat kembali menghubungi Tergugat I melalui telepon. Penggugat meminta untuk bertemu Tergugat I di Jalan Karang menjangan pada malam harinya. Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membawakan seluruh uang titipan milik Penggugat secara tunai dengan rincian: Sisa uang titipan Penggugat sebesar Rp 43.500.000 (empat puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) + Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang dititipkan pada pagi harinya (13 Desember 2011 pagi) = Rp 63.500.000 (enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Pada malam penyerahan uang tersebut, Tergugat I telah meminta bukti tanda terima uang dari Penggugat. Tergugat I juga mengajak Penggugat mengambil Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 keesokan harinya agar pihak Notaris mengetahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sudah tidak ada hubungan apa-apa lagi.
9. Bahwa setelah pertemuan tanggal 13 Desember 2011, Penggugat sulit dihubungi oleh Tergugat I yang mana Tergugat I akan mengajak Penggugat bersama-sama untuk mengambil Sertipikat SHM atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95.
10. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2011, Penggugat menghubungi Tergugat I melalui telepon untuk bertemu kembali di sekitar Jalan Karang Menjangan. Pada pertemuan tersebut, Tergugat I mengajak Penggugat untuk menemui Notaris untuk mengambil Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/ Tgl 21/6/95 milik Tergugat II . Yang dalam hal ini adalah Kantor Notaris dan PPAT "FELICIA IMANTAKA,S.H." Jalan Dharmahusada No.141 B Surabaya. Akan tetapi, Penggugat mengatakan "Tidak Perlu", kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membeli kwitansi dan materai di minimarket dekat tempat pertemuan tersebut (sekitar Jalan Karang Menjangan) dan meminta kepada Tergugat I kwitansi sebesar Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah). Bersamaan dengan itu, Penggugat menitipkan uang kepada Tergugat I dengan alasan Penggugat masih ingin membeli rumah milik Tergugat II di Bulan Januari 2012.
11. Bahwa setelah pertemuan tanggal 20 Desember 2011, Penggugat kembali sulit untuk dihubungi dengan berbagai macam alasan. Maksud dari Tergugat I menghubungi Penggugat adalah untuk menanyakan kepastian jadi atau tidaknya Penggugat membeli rumah Tergugat II dan menanyakan tanggal

Halaman 24 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertemuan di Notaris dengan Tergugat II untuk segera melakukan Transaksi Jual Beli yang selama ini ditunda-tunda oleh Penggugat.

12. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2012, untuk pertama kalinya Tergugat I mendatangi rumah Penggugat untuk mengajak Penggugat bersama-sama menemui Kantor Notaris. Keesokan harinya, Tergugat I merasa telah dipermainkan oleh Penggugat selama Bulan November 2010 hingga Januari 2012 dengan berbagai macam alasan yang dibuat oleh Penggugat. Ketika akan meninggalkan rumah, Penggugat mengikut Tergugat I sampai pagar halaman, kemudian Penggugat menitipkan uang sebesar Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan kwitansi tertanggal 22 Januari 2012 dengan alasan akan melakukan Transaksi Jual Beli di hadapan Notaris pada akhir Januari 2012.
13. Bahwa setelah pertemuan Penggugat dengan Tergugat I di rumah Penggugat, Penggugat kembali sulit untuk dihubungi dengan berbagai macam alasan. Penggugat menghubungi kembali Tergugat I melalui telepon di pagi hari di bulan Agustus 2012 (setelah makan sahur). Penggugat mengajak Tergugat I untuk bertemu pagi itu juga (subuh). Penggugat meminta Tergugat I untuk membawakan uang titipan miliknya seluruhnya dengan rincian: Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 20 Desember 2011 + Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 22 Januari 2012, sehingga total uang titipan Penggugat menjadi Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah). Penggugat meminta bertemu dengan Penggugat I di sekitar Jalan Mojo Kidul. Kurang lebih sekitar 200m dari rumah Penggugat yang di Jalan Mojo Kidul No.111 di depan (seberang) sekolah. Dalam pertemuan itu, Tergugat I mengajak Penggugat untuk bersama-sama mengambil Sertipikat milik Tergugat II di Kantor Notaris siang harinya. Akan tetapi, setelah selesai menghitung uang yang diserahkan Tergugat I, Penggugat menyerahkan sendiri Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 kepada Tergugat I dikarenakan memang sudah tidak ada titipan uang Penggugat yang masih dititipkan ke Tergugat I. Saat itu, Tergugat I sempat menanyakan kapan Sertipikat yang sebelumnya ada di Notaris itu diambil. Penggugat hanya menjawab "kemarin" dan tidak memberikan tanggal dan waktu secara jelas.
14. Bahwa setelah diserahkan sertipikat ke Tergugat I oleh Penggugat, maka hubungan keperdataan antara Penggugat dengan para Tergugat (Tergugat I,

Halaman 25 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III) telah selesai.

15. Bahwa setelah pertemuan antara Penggugat dengan tergugat I, Tergugat I langsung menemui Tergugat II (pagi itu juga) di kediaman Tergugat II, di kos-kosan Jalan Plampitan XII/22A Surabaya, untuk menyerahkan Sertipikat milik Tergugat II, yang kala itu Tergugat II sempat menanyakan "Mengapa Sertipikatnya dikembalikan?", kemudian Tergugat I menjelaskan dengan singkat bahwa Penggugat tidak jadi membeli rumah milik Tergugat II. Bersamaan dengan itu, Tergugat I juga menunjukkan selebar surat pernyataan.
16. Bahwa setelah kejadian di bulan Agustus 2012, baik Penggugat maupun Tergugat I sudah tidak pernah lagi bertemu atau saling menghubungi satu sama lain.
17. Bahwa Penggugat dengan sengaja mengarang cerita bohong untuk menggiring opini bahwa Tergugat I yang telah mengambil Sertipikat milik Tergugat II yang telah dititipkan oleh Tergugat I dan Penggugat di Kantor Notaris yang dulu dipilih oleh Penggugat. Dengan cerita tersebut sangatlah merugikan pihak Tergugat I. Penggugat dengan sengaja menciptakan karakter atau pandangan buruk kepada masyarakat terutama kepada Majelis Hakim yang menangani masalah ini. Penggugat dengan sengaja menggiring cerita seolah-olah dalam pokok masalah ini, Tergugatlah yang telah mencurangi, menipu, serta mendzolimi Penggugat. Padahal faktanya adalah Tergugat I tidak pernah mendatangi atau mengambil Sertipikat milik tergugat II di Notaris. (Bukti tertulis terlampir)
18. Bahwa Penggugat dengan sengaja mengarang cerita bohong dengan mengatakan bahwa Tergugat II sedang sakit Stroke, tidak bisa jalan, dan tidak ada bantuan dari Saudara-Saudaranya, sehingga rumah Tergugat II harus dijual, yang menurut Penggugat menyebabkan Penggugat merasa iba dan mau membeli rumah Tergugat II. Hal tersebut sama sekali tidak benar, karena faktanya Tergugat I dan Penggugat sama sekali tidak saling kenal ataupun pernah bertemu sebelumnya.
19. Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan kerugian yang dideritanya adalah kesalahan Tergugat I sangatlah merugikan Tergugat I, karena faktanya Penggugat sama sekali tidak pernah bercerita kepada Tergugat I bahwa Penggugat telah membangun atau merenovasi besar-besaran rumah milik Tergugat II. Penggugat saat itu hanya berkata ingin menitipkan sejumlah

Halaman 26 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



material di rumah Tergugat II berupa semen dan besi, serta menyampaikan ingin memasang listrik dan air PDAM. Sehingga, setelah diadakannya Transaksi Jual Beli serta balik nama di hadapan Notaris dengan Tergugat II yang menurut Penggugat akan diselesaikan pada tanggal 30 April 2011. Penggugat ingin langsung pindah ke rumah yang akan dibelinya dari Tergugat II karena rumah pribadinya di Jalan Mojo Kidul No. 111 Surabaya telah laku terjual. Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk dibuatkan surat keterangan mengizinkan Penggugat untuk memasang listrik, air PDAM, membetulkan kaca depan yang pecah, beberapa genteng yang bocor (merenovasi). Surat izin yang diminta Penggugat tersebut, menurut Penggugat akan digunakan bila ada perangkat keamanan lingkungan setempat yang menanyakan tentang keberadaan Penggugat di rumah Tergugat II yang berada di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10. Maka dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat maka timbullah surat izin yang dibuat Tergugat I, tertanggal 7 Desember 2010 dan faktanya pada bulan Maret 2013 Penggugat mendatangi rumah tergugat II di kos-kosan Jalan Plampitan XII/22A Surabaya untuk meminta ganti rugi seluruh biaya yang ditimbulkan akibat perubahan fisik dari rumah Tergugat II yang saat itu permintaan Penggugat langsung ditolak oleh Tergugat II.

20. Bahwa atas dasar pernyataan Penggugat di bulan Maret 2013, Tergugat II mendatangi rumahnya yang pada saat itu dikuasai oleh Penggugat. Pemasangan banner serta penggembokan merupakan usaha mengamankan aset, serta agar semua orang mengetahui jika rumah tersebut miliknya yang sah. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 dan melaporkan Penggugat ke POLRESTABES. (Bukti Tertulis Terlampir)
21. Bahwa pada pernyataan Penggugat sulit mencari Tergugat I tidaklah benar. Pernyataan tersebut sangat merugikan posisi Tergugat I dan menggiring cerita seolah-olah Tergugat I menghilang. Penggugat dengan sengaja melakukan hal tersebut untuk menggiring opini atau cerita agar masyarakat percaya, terutama Majelis Hakim yang menangani perkara ini. Faktanya adalah baik Penggugat maupun Tergugat I sudah tidak ada lagi yang saling menghubungi sejak penyerahan seluruh uang titipan milik Penggugat dari Tergugat I dan Penggugat menyerahkan sendiri Sertipikat Hak Milik Bahwa dengan Nomor 2830/Tgl 21/6/95 atas nama Tutik Moerdiati di bulan Agustus 2012, seperti yang telah diuraikan Tergugat I sebelumnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa pernyataan Penggugat tentang Tergugat I yang telah melakukan penipuan dan penggelapan sangatlah merugikan pihak Tergugat I. Pernyataan tersebut dapat memengaruhi orang lain terutama pandangan Majelis Hakim yang menangani serta memutuskan perkara ini, karena faktanya sampai dengan perkara ini disidangkan, tidak pernah ada putusan sidang perkara pidana mengenai masalah penipuan dan penggelapan kepada Tergugat I.
23. Bahwa pernyataan Penggugat tentang anak Tergugat I dan Turut Tergugat I tinggal bersama di kamar kos Tergugat II di kos-kosannya di Jalan Plampitan XII/22A Surabaya, pernyataan Penggugat sangatlah merugikan pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I. Pernyataan tersebut dapat menimbulkan opini masyarakat terutama pandangan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini. Penggugat dengan sengaja menggiring cerita bahwa Tergugat II dengan sengaja menyembunyikan keberadaan Tergugat I dan Turut Tergugat I. Padahal faktanya adalah anak Tergugat I dan Turut Tergugat I sejak anak tersebut dilahirkan tahun 2003, anak tersebut memang tinggal bersama Tergugat II. Sedangkan Turut Tergugat I bekerja di Kalimantan sejak tahun 2000 dan hanya sesekali saja datang ke Surabaya setiap tahunnya.
24. Bahwa pernyataan atau sangkaan Penggugat yang dituduhkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atas pasal 263, tidaklah benar. Faktanya adalah mulai tahun 1998, Tergugat I lah yang selalu dimintai tolong oleh Tergugat II untuk mengurus rumahnya untuk disewakan.
25. Bahwa permohonan Penggugat untuk sita jaminan dengan dalih akan dipindahtangankan kepada orang lain atau sebagai alat kejahatan untuk menipu orang lain sangatlah merugikan dan terlalu berlebihan. Faktanya sejak tahun 1995, baik Tergugat I, Tergugat II, maupun keluarga yang lain tidak pernah menempati rumah yang menjadi perkara saat ini. Justru dengan adanya penggembokan oleh Tergugat II yang disebabkan karena Penggugat telah menguasai rumah yang bukan miliknya tersebut justru Tergugat II lah yang dirugikan. Dengan digemboknya rumah Tergugat II oleh Tergugat II, maka Tergugat II tidak lagi dapat menyewakan rumah tersebut seperti sebelumnya, dimana hasil menyewakan rumah tersebut digunakan untuk tambahan Tergugat II untuk menopang hidupnya sehari-hari, yang mana Tergugat II adalah seorang Janda.
26. pernyataan Penggugat yang mengalami kerugian biaya renovasi dengan rincian:

Halaman 28 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Biaya tukang perhari selama 755 hari (2010-2013) sebesar Rp 113.200.000 (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah).
- 2) Biaya tukang cat 2 pekerja selama 60 hari, sebesar Rp 9.000.000 (sembilan juta rupiah).
- 3) Pembelian seluruh bahan material bangunan sebesar Rp 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah).

Dengan total keseluruhan Rp382.200.000 (tiga ratus delapan puluh dua juta dua ratus ribu rupiah).

Hal tersebut sangatlah merugikan pihak Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat sengaja melakukan hal tersebut untuk mengambil simpati dari masyarakat atau Majelis Hakim yang menangani perkara ini. Faktanya adalah rumah milik Tergugat II memiliki pondasi batu kali setinggi kurang lebih 1,5m, memiliki tembok yang kokoh dari batu bata dan semen "Gresik" setinggi kurang lebih 4m, memiliki keramik "ASIA TILE " KW 1, menggunakan besi slup ukuran 12mm untuk seluruh bangunan, menggunakan Kayu Kalimantan pilihan, serta menggunakan genteng beton pilihan.

27. Bahwa Tergugat I melihat adanya upaya-upaya pemanfaatan situasi dari Penggugat untuk menguasai rumah milik Tergugat II, yang mana antara Penggugat dan Tergugat I sudah tidak ada hubungan maupun sangkutan lagi di sekitar bulan Agustus 2012. Akan tetapi, Penggugat secara sengaja tetap melakukan renovasi rumah milik Tergugat II sampai dengan tahun 2013 sesuai dengan pengakuan Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat I.

Berdasarkan uraian jawaban dari Tergugat I, Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Majelis Hakim yang memeriksa, serta menangani masalah perkara ini sudilah kiranya untuk berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Tergugat I memohon segala suatu uraian yang telah diuraikan oleh Tergugat I dapat dimasukkan dalam pokok perkara.
3. Tergugat I memohon untuk tidak mengabulkan permohonan Penggugat untuk sita jaminan atas tanah seluas 178m² beserta Sertipikat Hal Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95.
4. Tergugat I memohon untuk gugatan Penggugat atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan, sehingga

Halaman 29 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada unsur melawan hukum.

5. Tergugat I memohon untuk memutuskan tanah beserta bangunan seluas 178m² yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya. Dengan SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Tutik Moerdiati adalah sah milik Tutik Moerdiati.

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau apabila Majelis Hakim perkara perdata No.259/Pdt.6.P/2021/PN Surabaya berpendapat lain, mohon Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa saya selaku Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dali-dalil penggugat, kecuali atas pengakuan yang tegas dan jelas.

2. Bahwa faktanya sampai dengan hari ini, Tanggal 18 Mei 2021. Belum pernah ada Akta Jual Beli atas nama Penggugat dengan Tergugat II selaku pemilik rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya dengan Sertipikat Hak Milik atas nama: Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95.

3. Bahwa surat kuasa yang pernah Saya berikan kepada Tergugat I adalah kuasa untuk menawarkan, bernegosiasi atau tawar-menawar, serta menitipkan Sertipikan SHM atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 ke Notaris. Sebelum Saya selaku Tergugat II melakukan Jual Beli yang sah di hadapan Notaris. Yang mana surat kuasa penjualan tersebut dibuat atas permintaan Penggugat.

(lupa tanggal dan bulan kapan diberikan ke Tergugat I).

4. Bahwa akhir Bulan November 2010 (lupa tanggal dan bulan) Tergugat I mendatangi Saya (Tergugat II) dan mengatakan rumah milik Saya di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10 Surabaya ditawarkan oleh Penggugat. Rumah yang semula Saya tawarkan seharga Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kemudian penggugat menawar seharga Rp 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah). Lalu saya bolehkan melalui Tergugat I dengan catatan harga Rp 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) bersih. Dalam artian pembeli membayar biaya Makelar, Pajak Penjualan, Notaris, Cek Sertipikat di BPN, PBB Terbaru (sampai 2010). Pembayaran pembelian langsung di Notaris sebesar Rp

Halaman 30 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan Penggugat pun setuju.

5. Bahwa pada Bulan Desember Penggugat dan Tergugat I bersama-sama mendatangi Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat untuk menitipkan Sertipikat milik saya (Tergugat II) SHM atas nama: Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 untuk cek Sertipikat di BPN, serta menunggu uang penjualan rumah warisan Penggugat yang akan digunakan sebagai pembelian rumah Tergugat II di Notaris pada bulan Desember 2010.
6. Bahwa Tergugat I mengatakan bahwa syarat-syarat penjualan yang diminta Notaris adalah Fotocopy KTP, Fotocopy NPWP, Fotocopy Surat Nikah/Surat Cerai, Kartu Keluarga, Sertipikat, dan Pembayaran PBB sampai dengan terbaru. Semua kelengkapan yang diminta Notaris sudah Saya penuhi, kecuali pembayaran PBB, karena sesuai kesepakatan sebelumnya pembayaran PBB dibebankan kepada Penggugat.
7. Bahwa sampai dengan akhir Desember 2010 penggugat tidak kunjung mengajak ke Notaris sesuai dengan janji Penggugat untuk melakukan Jual Beli, serta pembayaran pembelian rumah seharga Rp 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
8. Bahwa pada pertengahan atau akhir bulan Desember 2011 (Tergugat II lupa tanggal pastinya), Tergugat I pernah menunjukkan surat pernyataan pembatalan yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat.
9. Bahwa sekitar bulan Agustus 2012 pagi hari (Tergugat II lupa tanggal) Tergugat I mendatangi rumah Saya (Tergugat II) untuk mengembalikan Sertipikat milik Saya (Tergugat II). Ketika Saya bertanya, Tergugat I menjawab bahwa Penggugat tidak jadi membeli.
10. Bahwa di bulan Maret 2013, Penggugat mendatangi tempat kos Saya di Jalan Plampitan XII/22A Surabaya untuk meminta ganti rugi biaya renovasi yang Penggugat keluarkan karena Saya (Tergugat II) tidak merasa menyuruh atau memerintahkan melakukan renovasi atau pembangunan. Maka saat itu Saya menolak dengan tegas.
11. Bahwa keesokan harinya Saya mendatangi rumah Saya di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10 Surabaya untuk melakukan pengembokan dengan tujuan mengamankan Aset Pribadi milik Saya berdasarkan SHM atas nama: Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95 yang telah dikuasai oleh Penggugat.

Halaman 31 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 26 April 2013, Saya (Tergugat II) mendatangi POLRESTABES untuk melaporkan Penggugat (Wanda Lilyawati) dengan perkara: Memasuki Rumah/ Pekarangan Orang Lain tanpa Hak. Berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/588/IV/2013/SPKT/JATIM/POLRESTABES SBY, yang sampai dengan hari ini laporan tersebut belum ada perkembangan, dikarenakan terlapor: Wanda Lilyawati yang pada saat itu beralamatkan di Jalan Mojo Kidul No.111 Surabaya tidak ditemukan keberadaannya. Sehingga, proses penyidikan menjadi terhambat sampai dengan hari ini. (bukti laporan polisi terlampir)
13. Bahwa pernyataan Penggugat bahwa Tergugat II melakukan penggembokan agar dapat menempati rumah yang saat ini menjadi pokok permasalahan yang diakui bahwa rumah tersebut milik Penggugat adalah tidak benar, karena faktanya adalah sejak tahun 1995 Tergugat II bersama Tergugat I atau anggota keluarga yang lain tidak pernah menempati rumah tersebut. Rumah tersebut selalu disewakan.
14. Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan rumah tersebut miliknya dan membuat pernyataan yang menggiring opini masyarakat, terutama Majelis Hakim yang menangani perkara ini jelas sangat merugikan Tergugat II, karena faktanya sampai dengan hari ini belum pernah ada Akta Jual Beli di hadapan Notaris, dan Tergugat II masih menjadi pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan seluas 178m² yang beralamatkan di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10 Surabaya dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Tutik Moerdiati, Nomor 2830/Tgl 21/6/95.

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menetapkan pemilik rumah beserta bangunan seluas 178m² yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya, SERTIPIKAT HAK MILIK atas nama Tutik Moerdiati dengan Nomor 2830/Tgl 21/6/95 adalah milik TUTIK MOERDIATI.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan, sehingga dengan demikian tidakkan Tergugat II, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak ada unsur melawan hukum.
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.....

Halaman 32 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak permohonan sita jaminan.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor: 259/Pdt.6.P/2021/PN Surabaya berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa saya selaku Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh pernyataan yang didalilkan oleh penggugat, kecuali atas pengakuan yang tegas dan jelas.
2. Bahwa dengan adanya pernyataan dari penggugat bahwa anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat I tinggal bersama dengan Tergugat II sangatlah merugikan Turut Tergugat I. Karena faktanya, anak dari Tergugat I dan Turut Tergugat I sejak lahir (Tahun 2003) memang tinggal bersama dengan Tergugat II dikarenakan Turut Tergugat I tinggal dan bekerja di Kalimantan sejak tahun 2000 dan hanya sesekali saja pulang ke Surabaya dalam setiap tahunnya. Sedangkan Tergugat I juga lebih sering tinggal di Kalimantan. Pernyataan Penggugat tersebut sengaja dibuat untuk memengaruhi pandangan publik khususnya pandangan Majelis Hakim yang menangani serta memutuskan perkara ini agar seolah-olah Tergugat II menyembunyikan keberadaan Tergugat I dan Turut Tergugat I.
3. Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sangatlah tidak benar. Hal tersebut sangat merugikan Turut Tergugat I. Dengan adanya pernyataan dari Penggugat itulah dapat menimbulkan opini publik bahwa Turut Tergugat I telah membantu dengan persekongkolan bersama Tergugat I untuk menipu Penggugat. Padahal, faktanya adalah sejak sekitar tahun 2008 Turut Tergugat I yang membuat rekening yang dimaksudkan kepada Tergugat I untuk memberikan nafkah untuk istri dan anak.
4. Bahwa sekitar bulan Agustus 2012 (puasa), Tergugat I pernah menunjukkan surat pernyataan untuk pembatalan pembelian dikarenakan sampai dengan saat itu, Agustus 2012, Penggugat tidak juga kunjung membeli rumah milik Tergugat II.
5. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah sampai dengan perkara perdata ini disidangkan, Turut Tergugat I sama sekali tidak mengenal atau pernah berbicara dengan Penggugat. Meskipun Turut Tergugat I pernah melihat dan mengantarkan Tergugat I bertemu dengan Penggugat di sekitar Jalan Dharmahusada (depan masjid, malam hari) untuk mengantarkan uang sebesar Rp 40.000.000 milik penggugat di bulan April 2011 dan Rp 60.000.000 sekitar bulan Agustus 2011 di sekitar Jalan Karang Menjangan (malam hari).

Halaman 33 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan diatas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidaklah beralasan, sehingga dengan demikian tindakan dari Turut Tergugat I, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak ada unsur melawan hukum.
4. Menolak permohonan sita jaminan.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor: 259/Pdt.6.P/2021/PN Surabaya berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Kopetensi Peradilan dalam pemeriksaan perkara *a quo* adalah kewenangan Peradilan Pidana
 - Bahwa dalam dalil gugatan angka 52, 53 dan petitum angka 3 yang pada pokoknya memintakan penetapan unsur tindak pidana penipuan dan penggelapan, penyertaan dalam tindak pidana adalah kewenangan pemeriksaan peradilan pidana.
2. Penggugat salah menentukan pihak dalam gugatannya
 - Bahwa **Turut Tergugat II** adalah Kantor Pengacara dan Advokat, yang mempunyai tugas untuk memberikan bantuan hukum, baik di dalam maupun diluar persidangan.
 - Bahwa, putusan Mahkamah Konstitusi nomor 26/PUU-XI/2013 melalui pengujian pasal 16 undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas / perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga di luar persidangan
3. Gugatan Kurang Pihak
 - Bahwa dalam dalil gugatan angka 5.2 dinyatakan telah terjadi pembayaran ke 2 untuk diajukan ke Notaris untuk pembayaran pajak Penjual dan Pembeli.
 - Bahwa dalam dalil gugatan angka 5.17 dinyatakan telah terjadi pembayaran ke 17 untuk yang diberikan **Penggugat** kepada Makelar **Tergugat I**.

Halaman 34 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatannya, **Penggugat** tidak mengikut sertakan Notaris dan Makelar **Tergugat I** sebagai bagian dari pihak Tergugat/Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, **Turut Tergugat II** dan **Turut Tergugat III** memberikan bantuan hukum kepada **Tergugat II**.
2. Bahwa, **Tergugat II** adalah pemilik tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati
3. Bahwa, **Tergugat II** sebagai pemilik tanah dan bangunan, tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli yang dimaksudkan oleh **Penggugat** sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 5 dan 39.
4. Bahwa, **Tergugat II** sebagai pemilik tanah dan bangunan tidak diikut sertakan menghadap Notaris sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 5.2, padahal **Tergugat II** merupakan pembayar pajak penjual jika jual beli dimaksud terjadi
5. Bahwa, **Tergugat II** tidak pernah kenal ataupun berhubungan langsung dengan **Penggugat**. **Penggugat** juga tidak pernah mendapat ijin memperbaiki bangunan rumah untuk dijadikan tempat tinggal **Penggugat** sekeluarga.
6. Bahwa, **Turut Tergugat II** dan **Turut Tergugat III** mengirimkan somasi kepada **Penggugat** untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Setro Rawasan no. 10 Surabaya, sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 41.
7. Bahwa, pada tanggal 26 April 2013 **Turut Tergugat III** melakukan pendampingan terhadap **Tergugat II** untuk melaporkan tindakan **Penggugat** ke Polrestabes Surabaya, sesuai Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTPL/588/IV/2013/SPKT/JATIM/POLRESTABES SBY.

Bahwa, dari uraian, alasan dan dalil yang **Turut Tergugat II** sampaikan dalam pokok permasalahan menunjukkan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Turut Tergugat II**, **Turut Tergugat III** dan **Tergugat I**.

Turut Tergugat II sangat berharap kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat**.

Berdasarkan fakta - fakta hukum dan kejadian sebagaimana terurai di atas, dimohonkan dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara A Quo berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya, sebagaimana berikut ;

Halaman 35 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima untuk seluruhnya eksepsi yang diajukan oleh **Turut Tergugat II**.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **Penggugat** Perbuatan Melawan Hukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara a quo;

Atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak jelas menentukan batas - batas lokasi obyek perkara;

1. Bahwa, **Penggugat** telah menyatakan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai sertipilat Hak Milik no. 2830 atas nama Tutik Murdiati (Tergugat II) terletak di Ji. Dukuh Setro Rawasan no 10 Surabaya dengan batas batas
 - Utara : Jalan
 - Timur : rumah Pak Eko
 - Barat : rumah Pak Ndang
 - Selatan : rumah nama tidak diketahui pemiliknya
2. Bahwa, batas - batas tanah di sebelah utara dan di sebelah selatan yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak jelas

Atas alasan dan dalil yang diajukan oleh **Tergugat**, maka:

Gugatan dan **Penggugat** tidak jelas dalam menentukan batas - batas lahan obyek sengketa. **Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa, dalil **Penggugat** nomor 5 (lima) angka 17 (tujuh belas), Penggugat menyatakan adanya pihak lain yang menerima pembayaran sebesar Rp. 1.650.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah).
2. Bahwa, dalam dali! **Penggugat** nomor 6 (enam), maka **Penggugat** mengetahui sertipikat yang telah berada di Notaris untuk dilakukan Akta Jual Beli. Akan tetapi sertipikat tersebut diambil oleh Tergugat I dan Notaris.

Halaman 36 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, pihak Notaris telah menerima dan menyimpan Sertipikat Hak Milik no. 2830 atas nama Tutik Moerdiati

Atas Alasan dan dalil yang diajukan oleh Tergugat, menunjukkan gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat salah dalam menyusun dan menentukan Pihak yang berpekara;

1. Bahwa, dalil Penggugat nomor 40, 41 dan 42, dinyatakan Turut Tergugat III telah mengirimkan somasi kepada Penggugat tertanggal 23 Januari 2013.
2. Bahwa, putusan Mahkamah Konstitusi nomor 26/PUU-X112013 melalui pengujian pasal 16 undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas / perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga di luar persidangan

Atas Alasan dan dalil yang diajukan oleh **Penggugat** menunjukkan adanya kesalahan dalam menentukan Pihak Tergugat dalam Perbuatan Melawan Hukum.

Dan keseluruhan uraian eksepsi diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk:

Menyatakan tidak dapat menerima (*Niet Onvankel/k verklaand*) untuk seluruhnya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat**.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang **Tergugat** kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Gugatan kabur dan mengada - ada;

1. Bahwa, **Turut Tergugat III** mengetahui tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya adalah milik Tutik Moerdiati (Tergugat II) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No 2830 atas nama Tutik Moerdiati
2. Bahwa, tanah dan bangunan milik Tutik Meoridiati (Tergugat II) telah dilakukan renovasi atau perbaikan oleh Penggugat untuk ditempati Penggugat sekeluarga dan dijual oleh Penggugat.
3. Bahwa, Tergugat II tidak pernah kenal ataupun berhubungan langsung dengan Penggugat. Penggugat juga tidak pernah mendapat ijin memperbaiki bangunan rumah untuk dijadikan tempat tinggal Penggugat sekeluarga, juga tidak pernah memberikan ijin kepada Penggugat menjual tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 2830

Halaman 37 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, Turut Tergugat III mengirimkan somasi kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya.

Bahwa, dan uraian, alasan dan dalil yang **Tergugat** sampaikan dalam pokok permasalahan menunjukkan adanya kejelasan:

Bahwa **Tergugat II** adalah pemilik tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik no 2830 dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat.

Bahwa, Tergugat II tidak pernah memberikan ijin kepada Penggugat untuk merenovasi bangunan yang berada di Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya.

Bahwa Turut Tergugat III telah mengirimkan somasi kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya.

Bahwa Turut Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan tidak tahu menahu atas serah terima uang yang dilakukan oleh Penggugat.

Bahwa, **Penggugat** sesungguhnya adalah pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan melakukan perbaikan atau renovasi rumah di Jl. Dukuh Setro Rawasan No 10 Surabaya untuk ditempati Penggugat sekeluarga dan dijual oleh Penggugat

Turut Tergugat III sangat berharap kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat**.

Berdasarkan fakta - fakta hukum dan kejadian sebagaimana terurai di atas, dimohonkan dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara A Quo berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya, sebagaimana berikut;

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima untuk seluruhnya eksepsi yang diajukan oleh **Turut Tergugat III**.
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **Penggugat** Perbuatan Melawan Hukum untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dan perkara a quo;

Halaman 38 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik masing-masing sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) dan Pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka Penggugat lebih dahulu harus membuktikan dalil gugatannya, dan selanjutnya Tergugat membuktikan pula dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Pemberian Kuasa hak penjualan atas sebidang tanah dan bangunan di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10 Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Surabaya dari Tutik Moerdiati kepada Dwi Yohana Marta Santi Tertanggal 10 November 2010. (Bukti P-1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan pemberian izin untuk memasang listrik, air, atau merenovasi rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No.10 Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Dwi Yohana Marta Santi kepada Wanda Lilyawati tanggal 7 Desember 2010, (Bukti P-2);
3. Fotocopy 3 (tiga) lembar Kwitansi pembayaran pembelian Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No 10, Surabaya, dengan nominal masing-masing Sebesar Rp. 7.000.000,00- (tujuh juta rupiah) tertanggal 07 Desember 2010, Sebesar Rp. 140.000.000,00- (seratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 25 November 2010, dan Sebesar Rp. 10.000.000,00- (sepuluh juta rupiah) dan tertanggal 20 November 2010, dari Wanda Lilyawati kepada Dwi Yohana Marta Santi, (Bukti P-3);
4. Fotocopy 3 (tiga) lembar Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No 10, Surabaya, dengan nominal masing-masing Rp. 20.000.000,00- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 13 Desember 2011 Sebesar Rp. 12.500.000,00- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 20 Desember 2011, dan Sebesar Rp. 2.500.000,00- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 39 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 Januari 2012, dari Wanda Lilyawati kepada Dwi Yohana Marta Santi, (Bukti P-4);

5. Fotocopy Kwitansi Pembelian Genteng dan Wuwung dengan Nominal Rp. 3.190.000,00- (tiga juta seratus sembilan puluh ribu rupiah) di UD. SETIA ABADI beralamat di Jl. Karangpilang Barat 72 Surabaya atas nama ibu Riki Hk setro Rawasari 10 Surabaya tanggal 7 Pebruari 2011, dan Surat Jalan No. II Karangpilang 7 Pebruari 2011, (Bukti P-8);
6. Fotocopy Tagihan Rekening Air Februari 2012 Nopel 2231037 tertanggal 16 Februari 2012 dengan jumlah biaya Rp. 12.640,- (dua belas ribu enam ratus empat puluh rupiah) atas nama Wanda Lilyawati Dukuh Setro Rawasan 10 dan Surat Pemberitahuan Nomor 015 1/TFB/07/2011 tertanggal 01 Juli 2011 Perihal pembayaran biaya pemasangan air minum di alamat Dukuh Sefto Rawasan No.10 dengan jumlah biaya Rp. 475.340,- (empat ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus empat puluh rupiah), (Bukti P-9);
7. Fotocopy Surat dari PT PLN (Persero) nomor 51105/110329/0958 tertanggal 29 Maret 2011 Perihal Jawaban Persetujuan Pasang Baru dengan alamat Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 9 RT 0/0 dengan jumlah biaya Rp. 998.000,-(sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), dan Kuintansi bayar rekening listrik atas dasar pasang baru dengan No Agenda 511050511103294207 tertanggal 29 Maret 2011 dengan jumlah biaya Rp 1.200,- (seribu dua natus rupiah), atas nama Wanda Lilyawati, (Bukti P-10);
8. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan dari Toko Maju Hardware tanggal 14 Juni 2011 sejumlah Rp. 437.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), (Bukti P-11-1);
9. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan dari Toko Maju Hardware tanggal 7 Juni 2011 sejumlah Rp. 249.000,- (dua ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah), (Bukti P-11.2);
10. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan sejumlah Rp. 156.700,- (seratus lima puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), (Bukti P-11.3);
11. Fotocopy pembelian dari Toko Samudra tanggal 2 April 2011 sejumlah Rp. 98.800,- (Sembilan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah), (Bukti P-11.4);
12. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan dari Toko Maju Hardware tanggal 14 Mei 2011 sejumlah Rp. 88.000,- (Delapan puluh delapan ribu rupiah), (Bukti P-11.5);
13. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan dari Toko Maju Hardware 2011 sejumlah Rp. 196.000,- (Seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah), (Bukti P-11.6);

Halaman 40 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy pembelian paralon dari pertokoan jalan Demak Surabaya sejumlah Rp. 632.000,- (Enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah), (Bukti P-11.7);
15. Fotocopy pembelian Bahan Bangunan dari Toko Maju Hardware sejumlah Rp. 462.000,- (Empat ratus enam puluh dua ribu rupiah), (Bukti P-11.8);
16. Fotocopy Kwitansi pinjam uang ke bu Wanda atas nama Suwarno dan akan mengembalikan setelah mendapat komisi dari Yohana pada waktu transaksi di Akta Jual Beli Rumah Jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10, Surabaya,, (Bukti P-12);
17. Fotocopy Kwitansi Perincian biaya di Notaris & PPAT Felicia Imantaka, S.H. beralamat di Jl. Dharmahusada Indah 11/12 (Blok D 44) Surabaya, (Bukti P-13);
18. Fotocopy Gambar bangunan Rumah, (Bukti P-14);
19. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2830 yang terletak di Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksani, Kota Surabaya, berdasarkan gambar situasi tanggal 2 Februari 1995, No. 1109/95, Luas 178 M² atas nama Nyonya Tutik Moerdiati, kutipan ini diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 21 Juni 1995, (Bukti P-15);
20. Fotocopy Surat Tanda Terima Laporan Polisi dengan Nomor STTLP/K/1291/X/2013/SPKT/JATIM/RESTABES SBY atas nama Wanda Lilyawati sebagai Pelapor dan Dwi Yohana Marta Santi Sebagai Terlapor dengan Perkara Penipuan dan Atau Penggelapan tertanggal 16 Oktober 2013, (Bukti P-16);
21. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor STP.BB/222/XI/2013/Satreskrim tanggal 28 Nopember 2013, (Bukti P-17);

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti P-10, P-15 dan P-17 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, dan bukti P-14 berupa fotocopy dari printout;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi KWEE GIOK HAN, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya sengketa rumah;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa obyek sengketa berupa rumah sudah lama tidak dipakai;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sebenarnya rumah itu milik siapa;

Halaman 41 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui pada saat itu rumah dibangun tahun 2010 oleh Penggugat karena sudah tidak layak pakai;
- Bahwa saat pembangunan rumah tersebut tidak ada yang komplain mengenai kepemilikan rumah;
- Bahwa yang saksi ketahui ada beberapa barang perabotan milik Penggugat yang sebagian dimasukkan ke dalam rumah itu dan sudah pernah ada selamatan atau syukuran pindah rumah Penggugat untuk menempati rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut tidak jadi dihuni oleh penggugat karena Tergugat bersama Turut Tergugat telah memasang lembaran segel didepan rumah;
- Bahwa rumah diperbaiki oleh penggugat dengan diberi tambahan bangunan dibelakang dan di dek hingga belakang;
- Bahwa kondisi rumah dahulunya tidak bertingkat sedangkan sekarang bertingkat;
- Bahwa dahulu tidak ada ornamen tersebut;
- Bahwa aliran listrik dari PLN sekarang sudah tidak ada, sudah dicabut ;
- Bahwa sebelum diperbaiki oleh penggugat keadaan rumah tersebut tidak layak pakai dan kaca pecah;
- Bahwa sebelum tahun 2004 rumah tersebut ada yang mengontrak;
- Bahwa rumah tersebut dikontrakkan dalam 3 (tiga) sekat;
- Bahwa setahu saya rumah tersebut keadaannya kosong hingga rumah tersebut dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa dahulu di bagian belakang rumah tersebut masih ada lahan kosong sekarang sudah dibangun;
- Bahwa sejak tahun 2007 atau 2008 rumah tersebut sudah tidak layak pakai;
- Bahwa saya tidak mengetahui adanya jual beli rumah tersebut;
- Bahwa pintu samping yang ada pagarnya tetap tidak ada perubahan dari dulu;
- Bahwa lantai rumah yang bagian depan tetap tidak dibongkar namun yang bagian dalam hingga lantai 2 semua dipasang keramik baru;
- Bahwa pintu besi depan bagian samping yang tidak dibongkar;
- Bahwa saya tidak pernah komunikasi dengan Penggugat hanya sekedar tahu;
- Bahwa warga sekitar rumah di undang oleh penggugat untuk datang pada acara tasyakuran menempati rumah baru;
- Bahwa sepengetahuan saya rumah sengketa adalah milik Penggugat karena yang membangun dan akan menempati rumah tersebut;

Halaman 42 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi ENDANG RESMANA, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan tergugat I dan tergugat II, tapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
 - Bahwa sepengetahuan saksi antara Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli rumah di Jl. Dukuh setro rawasan;
 - Bahwa pemilik Rumah dahulunya milik Bu Tuti ;
 - Bahwa rumah saksi bersebelahan dengan rumah Bu Tuti;
 - Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut sudah dibangun pondasi oleh Bu Tuti;
 - Bahwa kronologinya dahulu Bu Tuti pernah tinggal dirumah tersebut. Lalu dikontrakkan berkali kali kemudian lama kosong rumah tersebut. Dan terakhir kali saya mengetahui Penggugat menempati rumah Tersebut bersama suaminya sejak tahun 2010;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli rumah tersebut namun tidak tahu berapa harganya;
 - Bahwa saksi percaya rumah dibeli oleh penggugat karena Penggugat dan Suaminya tinggal disitu setiap hari berada di rumah tersebut dan tetap membangun rumah sampai selesai;
 - Bahwa rumah tersebut sudah berubah keadaannya, pada bagian depan ditambah tiang penyangga dan diperbaiki yang rusak-rusak termasuk kaca besar yang pecah telah diganti Kusen jendela pintu sedangkan bagian belakang dicor dan ditingkat;
 - Bahwa saksi mengetahui ada pembangunan rumah oleh penggugat karena saat pembangunan rumah bagian belakang penggugat membuat bangunan lantai 2 sehingga ventilasi rumah saksi tertutup dengan tembok rumah Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui kaca depan besar yang pecah tersebut dibongkar diganti dengan kusen dan dibangun tiang tiang penyangga dan ornamen;
 - Bahwa kalau renovasi rumah bagian dalam saya tidak mengetahui karena tidak pernah masuk;
 - Bahwa saat pembangunan rumah di lantai 2 ada kurang lebih 4 orang tukang setiap hari;

Halaman 43 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui hampir setiap hari Penggugat dengan suaminya menunggu di rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Suami Penggugat masih ada hingga sekarang;
- Bahwa rumah tersebut sudah dipasang disegel yaitu ada tulisan yang dipasang didepan rumah namun saya tidak mengetahui siapa yang memasang segelnya ;
- Bahwa bangunan tidak dirobohkan semua hanya di rehab saja;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut dahulu rumah milik Bu Tuti;
- Bahwa berdasarkan informasi dari warga sekitar Sekarang rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat namun Saksi tidak mengetahui jual belinya;
- Bahwa tembok pembatas samping rumah dan tembok depan rumah tidak dibongkar oleh penggugat, yang dibongkar hanya kaca besar diganti dengan kusen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat apakah tinggal sementara disitu atau ditempati selamanya;
- Bahwa saksi tidak pernah komunikasi dengan Penggugat hanya sekedar tahu saja karena saya sering di toko jarang dirumah;
- Bahwa menurut saksi bangunan rumah tersebut belum tuntas pembangunannya;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak dapat menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi SUWARNO, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan Ia kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak kenal Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi dahulu sebagai perantara jual beli rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi yang pertemukan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk jual beli rumah tersebut seharga Rp. 225.000.000,-;
- Bahwa saksi disuruh Tergugat I untuk menjualkan rumah tersebut dan tergugat I ada surat kuasa untuk menjual dari Tergugat I;
- Bahwa saat rumah tersebut saksi tawarkan pada orang – orang ada yang berminat dengan menawar harga mulai Rp.160.000.000,- hingga Rp.180.000.000,- lalu saya pertemukan sendiri dengan Tergugat I dengan

Halaman 44 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



calon pembeli akhirnya disepakati dengan harga Rp.225.000.000,- pada tahun 2010;

- Bahwa saat ada kesepakatan harga saat itu hanya ada saya, Penggugat dan Tergugat I saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I pinjam uang ke penggugat Rp.3.000.000,- untuk ambil sertifikat yang dijaminan di Bank saat itu;
- Bahwa karena saat itu Tergugat I hanya menunjukkan fotocopy sertifikat dan surat kuasa menjual dari Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembayaran jual beli rumah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat kuasa jual dari Tergugat II;
- Bahwa setau saksi keadaan rumah sengketa saat itu Rumah tersebut terbuka tidak terkunci hingga saya beri penutup triplek dan saya belikan kunci, rumah tersebut jelek dan tidak layak pakai;
- Bahwa setahu saksi awalnya rumah tersebut tidak bertingkat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya surat jual beli rumah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kwitansi pembayaran;
- Bahwa saksi tahu no telepon tergugat I dari tulisan yang dipampang dalam segel yang terpampang di depan rumah dan saya pernah menghubungi Tergugat I;
- Bahwa saksi menghubungi tergugat I karena ada calon pembeli yang menawarkan rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat I meminjam uang ke penggugat karena sertifikat masih di bank sehingga Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat untuk menebus sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat Tergugat II tinggal dirumah sengketa;

Atas keterangan saksi tersebut Tergugat I menyangkal karena tergugat I Tidak meminjam uang kepada Penggugat untuk keperluan mengambil sertifikat di bank dan tidak pernah saling mengenal sebelumnya antara saksi dengan Tergugat I, Sedangkan tergugat II sebelumnya tidak kenal dengan saksi hanya mengetahui saat memasang tulisan segel didepan rumah obyek sengketa;

4. Saksi KARDJONO, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Saya mengetahui perkara ini tentang sengketa rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bekerja pada Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang di rumah Penggugat di Jl. Dukuh Setro Rawasari, pekerjaan saya melamir dan mengecat tembok pada lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua);
- Bahwa saksi bekerja pada tahun 2011 selama 2 bulan;
- Bahwa saksi bekerja tidak sendiri melainkan bersama teman – teman tukang lainnya;
- Bahwa upah saksi perhari dibayar oleh penggugat Rp.50.000,-;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa rumah tersebut tapi yang menyuruh saksi bekerja adalah Penggugat dan penggugat yang menunggui pekerja di rumah tersebut;
- Bahwa saksi taunya penggugat yang merenovasi rumah tersebut sedangkan yang membangun awalnya saya tidak tahu siapa yang membangun;
- Bahwa kondisi rumah saat itu sudah dibangun sebagian dan sebagiannya lagi belum;
- Bahwa rumah yang ditingkat pada bagian belakang;
- Bahwa dilantai 2 ada 2 kamar ;
- Bahwa selain saksi ada 3 orang tukang yaitu sdr. eman, sdr. jupri, dan sdr. kardi yang mengerjakan bagian ngaci dan pasang keramik;
- Bahwa Penggugat menunggui para pekerja pagi atau sore datang ke rumah tersebut;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak ada pihak yang menegur dan mempermasalahkan kepemilikan rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik rumah tersebut siapa;

5. Saksi DJUPRI, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa jual beli rumah;
- Bahwa saksi pernah bekerja pada Penggugat memperbaiki rumah sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang merenovasi rumah adalah Penggugat ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang di rumah tersebut sejak tahun 2011 ;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah ngelepo, mengaci, memasang keramik pada lantai I (satu) dan lantai 2 (dua), membenahi pintu–pintu, dan lainnya;
- Bahwa saksi hanya melanjutkan pembangunan renofasi rumah;

Halaman 46 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut hanya yang memerintahkan saksi bekerja adalah penggugat dan penggugat yang menunggunya tiap hari;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak ada pihak yang menegur dan mempermasalahkan kepemilikan rumah;
- Bahwa pada rumah bagian depan awalnya sudah ada keramiknya lalu diperbaiki dengan di cor lagi diganti keramik yang baru, sedangkan pada bagian teras, keramiknya tidak diganti;
- Bahwa saksi digaji Rp.65.000,- per hari selama 2 bulan ;
- Bahwa ukuran keramiknya pada lantai bagian depan adalah 30 x 30 menggunakan keramik merk asia warna putih;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotocopy Surat Pernyataan, yang ditanda tangani antara Dwi Yohana Marta Santi selaku pihak penjual yang dikuasakan dan Wanda L selaku pihak pembeli tanggal 8 Desember 2011, (Bukti T.I - 1);
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik atas Nama TUTIK MOERDIATI Nomor 2830/Tgl 21/6/95, (Bukti T.I - 2);
3. Foto copy Tanda Terima Asli sertifikat HM 2830/Kel. Gading atas Nama Nyonya TUTIK MOERDIATI tanggal. 6 Desember 2010 dari Ny. Dwi Yohana Marta Santi oleh NOTARIS FELICIA IMANTAKA, S.H. Jl. Dharmahusada No. 141B Surabaya, (Bukti T.I - 3);

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya, tidak mengajukan saksi;

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

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik atas Nama TUTIK MOERDIATI Nomor 2830/Tgl 21/6/95, (Bukti T.II-1);
2. Foto copy Kutipan Buku Pendaftaran Talak no. 66/06/I tahun 1986 tanggal 27 Januari 1986 atas nama Bambang Edy Susanto dann Titik Murdijati, (Bukti T.II-2);
3. Foto copy NPWP atas nama Tutik Moerdiati, (Bukti T.II-3);

Halaman 47 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/K/588/IV/2013/SPKT/JATIM/RESTABES tanggal 26 April 2013, (Bukti T.II4);
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2021 nama wajib pajak Tutik Moerdiati, (Bukti T.II-5);
6. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2004 nama wajib pajak Tutik Moerdiati, (Bukti T.II-6);

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya selain bukti surat tersebut, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, tidak mengajukan pembuktian baik berupa bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat kelokasi objek sengketa pada hari: Kamis tanggal 19 Agustus 2021 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah menyerahkan kesimpulan kecuali Turut Tergugat III dan kesimpulan selengkapnya terlampir dalam berita acara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya selain menjawab pokok perkara, juga telah mengajukan eksepsi diluar kewenangan mengadili sehingga akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:

1. Kompetensi Peradilan dalam pemeriksaan perkara *a quo* adalah kewenangan Peradilan Pidana
 - Bahwa dalam dalil gugatan angka 52, 53 dan petitum angka 3 yang pada pokoknya memintakan penetapan unsur tindak pidana penipuan dan

Halaman 48 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggelapan, penyertaan dalam tindak pidana adalah kewenangan pemeriksaan peradilan pidana.

2. Penggugat salah menentukan pihak dalam gugatannya

- Bahwa **Turut Tergugat II** adalah Kantor Pengacara dan Advokat, yang mempunyai tugas untuk memberikan bantuan hukum, baik di dalam maupun diluar persidangan.
- Bahwa, putusan Mahkamah Konstitusi nomor 26/PUU-XI/2013 melalui pengujian pasal 16 undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas / perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga di luar persidangan;

1. Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa dalam dalil gugatan angka 5.2 dinyatakan telah terjadi pembayaran ke 2 untuk diajukan ke Notaris untuk pembayaran pajak Penjual dan Pembeli.
- Bahwa dalam dalil gugatan angka 5.17 dinyatakan telah terjadi pembayaran ke 17 untuk yang diberikan **Penggugat** kepada Makelar **Tergugat I**.
- Bahwa dalam gugatannya, **Penggugat** tidak mengikut sertakan Notaris dan Makelar **Tergugat I** sebagai bagian dari pihak Tergugat/Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak jelas menentukan batas-batas lokasi objek perkara;

1. Bahwa Penggugat telah menyatakan objek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Murdiati (Tergugat II) terletak di jalan dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya dengan batas-batas:

- Utara : Jalan
- Timur : Rumah Pak Eko
- Barat : Rumah Pak Nandang
- Selatan : Rumah nama tidak diketahui pemiliknya

2. Bahwa batas-batas tanah di sebelah utara dan di sebelah selatan yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak jelas;

Gugatan kurang pihak:

1. Bahwa dalil Penggugat nomor 5 (lima) angka 17 (tujuh belas), Penggugat menyatakan adanya pihak lain yang menerima pembayaran sebesar Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 49 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam dalil Penggugat nomor 6 (enam), maka Penggugat mengetahui sertifikat yang telah berada di Notaris untuk dilakukan Akta Jual Beli. Akan tetapi sertifikat tersebut diambil oleh Tergugat I dari Notaris;

Bahwa pihak Notaris telah menerima dan menyimpan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Murdiati;

atas alasan dan dalil yang diajukan oleh Tergugat, menunjukkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat salah dalam menyusun dan menentukan pihak yang berperkara:

1. Bahwa dalil Penggugat nomor 40, 41, dan 42 dinyatakan Turut Tergugat III telah mengirimkan somasi kepada Penggugat tertanggal 23 Januari 2013;

2. Bahwa putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 26/PUU-XI/2013 melalui pengujian pasal 16 Undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas/perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga diluar persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menanggapi eksepsi pada pokoknya adalah mempersoalkan tentang ketidakhadiran Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada sidang pertama, kedua, ketiga, dan ketika sidang pembacaan gugatan, menurut Penggugat dengan mendasarkan pada Pasal 125 dan Pasal 129 HIR jo. pasal 149 dan pasal 151 RBG, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat lagi memberikan jawabannya dalam persidangan sehingga penggugat menolak eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan tanggapan penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam tanggapannya mempersoalkan tentang ketidakhadiran Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada saat persidangan, yaitu pada sidang pertama, kedua dan ketiga sebelum dilakukan mediasi, sehingga Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat lagi memberikan jawabannya, maka penggugat menolak eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut. Maka sebelum mempertimbangkan materi eksepsi, terlebih dahulu dipertimbangkan alasan tanggapan Penggugat apakah Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masih berhak atau tidak dalam mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa pada sidang pertama dan kedua masing-masing dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2021 dan tanggal 6 April 2021, pihak Turut

Halaman 50 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir dipersidangan. Kemudian sidang dilanjutkan pada tanggal 20 April 2021 sidang ketiga. Pada sidang tersebut Turut Tergugat II tidak hadir sedangkan Turut Tergugat III hadir. Sehingga tidak benar tanggapan penggugat yang mengatakan Turut Tergugat III pada sidang ketiga tanggal 20 April 2021 tidak hadir. Namun tanpa ketidakhadiran Turut Tergugat II sidang tetap dilanjutkan dengan mediasi para pihak dengan mediator I Made Subagia Astawa, SH., M. Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa saat pelaksanaan mediasi sesuai dengan daftar kehadiran para pihak, ternyata pihak Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir namun akhirnya mediasi gagal dan sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan. Pada saat sidang pembacaan gugatan, pihak Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir. Sidang dilanjutkan dengan jawaban. Pada saat jawaban ternyata pihak Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir dan menyerahkan jawabannya;

Menimbang, bahwa tentang pihak Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ketika sidang pembacaan gugatan tidak hadir, tidak menghalangi haknya untuk mengajukan jawaban. Karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada sidang berikutnya hadir dan menyerahkan surat jawaban dan jawaban tersebut telah disampaikan sebelum adanya replik dari penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masih berkesempatan untuk menyampaikan jawaban, sehingga jawaban dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena jawaban Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dapat diterima dan ternyata dalam jawaban tersebut ada eksepsi, maka eksepsi tersebut harus dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut:

Terhadap Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Kompetensi Peradilan dalam pemeriksaan perkara *a quo* adalah kewenangan Peradilan Pidana;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada bagian posita halaman 7 angka 15 pada pokoknya menyatakan Penggugat merasa ditipu dan dibohongi oleh Tergugat I maka Penggugat telah melaporkan Tergugat I di Polrestabes Kota Surabaya melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana diatur dalam pasal 378 KUHP dan pasal 372 KUHP.

Halaman 51 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laporan Penggugat oleh Penyidik tidak dilanjutkan dengan alasan karena Tergugat mangkir tidak datang memenuhi panggilan Polisi. Sehingga perkara menjadi fakum sementara sampai Tergugat I datang memenuhi panggilan Polisi. Sehingga Penggugat merasa terdzolimi karena keadilan tidak berpihak kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut hanya menceritakan tentang kronologis upaya yang telah dilakukannya sebelum mengajukan gugatan perkara ini. Sedangkan petitum gugatan pada angka 3 yang menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II diduga telah memenuhi unsur tindak pidana Penipuan dan Penggelapan Penyertaan dalam tindak pidana, Tuntutan tersebut menurut Majelis Hakim tidak sejalan dan berlebihan. Namun tidak menjadikan perkara gugatan penggugat a quo menjadi kewenangan Peradilan Pidana, karena dasar gugatan penggugat sudah jelas adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

2. Penggugat salah menentukan pihak dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan Turut Tergugat II adalah Kantor Pengacara dan Advokat, yang mempunyai tugas untuk memberikan bantuan hukum, baik di dalam maupun diluar persidangan. Maka berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 26/PUU-XI/2013 melalui pengujian pasal 16 undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas / perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga di luar persidangan. Sehingga dalam menjalankan tugas profesinya Turut Tergugat II tidak dapat dituntut secara perdata maupun pidana;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan melibatkan pihak Turut Tergugta II kantor pengacara RECHTENS ASSOCIATES KANTOR PENGACARA DAN ADVOKAT, karena bantuan hukum dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan yang tidak pantas dengan turut serta menggembok atau mengunci rumah objek sengketa tanpa koordinasi dan pemberitahuan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II tidak membantah hanya menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah mengirimkan somasi kepada penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Mahkamah Konstitusi dalam putusannya nomor 26/PUU-XI/2013 melalui pengujian pasal 16 undang-Undang Advokat telah memperluas hak imunitas / perlindungan bagi advokat ketika menjalankan tugas

Halaman 52 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

profesinya tidak hanya dalam persidangan tetapi juga di luar persidangan dengan memutuskan bahwa: "Advokat tidak dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana dalam menjalankan tugas profesinya dengan itikad baik untuk kepentingan pembelaan klien di dalam maupun di luar sidang pengadilan";

Menimbang, bahwa dalam putusan MK tersebut disyaratkan menjalankan tugas profesinya "dengan itikad baik". Selain itu MK dalam pertimbangannya juga menyatakan: ".....tujuan Undang-Undang Advokat disamping melindungi Advokat sebagai organisasi profesi, yang paling utama adalah melindungi masyarakat dari jasa Advokat yang tidak memenuhi syarat-syarat yang sah dan kemungkinan penyalahgunaan jasa profesi Advokat";

Menimbang, bahwa tindakan Turut Tergugat II mendampingi Tergugat II melakukan segel dan penggembokan atas objek sengketa patut dipandang sebagai tindakan yang berlebihan dan dengan itikad tidak baik. Sehingga Penggugat menempatkan kantor pengacara RECHTENS ASSOCIATES KANTOR PENGACARA DAN ADVOKAT sebagai pihak Turut Tergugat II dalam perkara ini tidaklah salah demi lengkapnya pihak dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Turut Tergugat II dinyatakan tidak beralasan sehingga harus ditolak;

1. Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Notaris dan Makelar dalam perkara ini tidak didudukkan sebagai pihak, tidak menjadikan gugatan penggugat kurang pihak. Karena peran Notaris hanya sebagai pejabat public yang bertugas memberikan pelayanan kepada para pihak dalam mewujudkan keinginannya dalam pembuatan suatu akta, sementara yang berkehendak dan mewujudkan keinginannya adalah para pihak sendiri. Demikian juga Makelar tidak ada urgensinya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II tentang gugatan kurang pihak juga dinyatakan tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat III sebagai berikut:

Eksepsi tentang gugatan penggugat tidak jelas menentukan batas-batas objek sengketa:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III menyatakan dalam eksepsinya bahwa Penggugat telah menyatakan objek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai

Halaman 53 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Murdiati (Tergugat II) terletak di jalan dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya dengan batas-batas:

- Utara : Jalan
- Timur : Rumah Pak Eko
- Barat : Rumah Pak Nandang
- Selatan : Rumah nama tidak diketahui pemiliknya;

Batas-batas tanah di sebelah utara dan di sebelah selatan yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak jelas;

Menimbang, bahwa penyebutan batas objek sengketa oleh penggugat untuk sebelah Utara hanya menyebutkan berbatasan dengan jalan dan sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah nama tidak diketahui pemiliknya. Penyebutan seperti itu memang tidak lengkap tapi tidak dapat dinyatakan telah menyebutkan batas secara tidak jelas atas objek sengketa, karena penggugat untuk batas-batas lainnya telah menyebutkan dengan lengkap. Terhadap batas-batas tersebut setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat dilokasi objek sengketa, ternyata bersesuaian dengan hasil pemeriksaan, yaitu sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Dukuh Setro Rawasan
- Sebelah Timur : Rumah Pak Eko
- Sebelah Barat : Rumah Pak Nandang/Endang
- Sebelah Selatan : Rumah Pak Nawawi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut batas-batas objek sengketa telah jelas disebutkan oleh penggugat dalam gugatannya, sehingga eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III selebihnya yakni tentang eksepsi gugatan kurang pihak dan eksepsi gugatan salah menentukan pihak, eksepsi tersebut sama dengan eksepsi Turut Tergugat II sebagaimana telah dipertimbangkan diatas. Sehingga dengan mengambil alih pertimbangannya, maka eksepsi inipun dinyatakan tidak beralasan sehingga harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Turut Tergugat II dan eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan penggugat pada pokoknya adalah bahwa pada bulan Nopember 2021 Penggugat telah membeli rumah di Jalan Dukuh Setro

Halaman 54 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dari Tergugat I seharga Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara diangsur mulai tanggal 20 Nopember 2010. Rumah tersebut milik Tergugat II namun Tergugat II telah memberikan surat pernyataan pemberian kuasa menjual kepada Tergugat I. Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat I sebagai anak kandung dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa uang pembelian atas rumah tersebut sudah dibayarkan dengan cara tunai dan melalui transfer sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat I dan sebagian diterima melalui rekening Bank BRI atas nama Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat I.

Menimbang, bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pelunasannya akan dilaksanakan setelah pihak Tergugat I menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan untuk dijadikan akta jual beli di Notaris. Namun ternyata Tergugat I mengambil Sertifikat dari Notaris dengan alasan akan ditunjukkan kepada Tergugat II yang sedang sakit struk di Semarang sehingga sertifikat tersebut dibawa oleh Tergugat I dan tidak pernah diserahkan kepada penggugat sampai dengan sekarang. Setelah itu Tergugat I menghilang dan tidak dapat dihubungi oleh Penggugat hingga akhirnya Penggugat mendatangi Tergugat II untuk membicarakan uang Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat I namun Tergugat II berdalih tidak tahu menahu dengan Tergugat I tapi Tergugat II mengakui Sertifikat Hak Milik No. 2830 ada pada Tergugat II dengan alasan hasil menebus karena digadaikan kepada orang lain hingga habis biaya banyak. Penggugat menduga Tergugat I dan Tergugat II telah bersekongkol sehingga merugikan Penggugat, maka Penggugat telah melaporkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II ke pihak Kepolisian dengan dugaan Penggelapan dan Penipuan. Atas dasar adanya jual beli tersebut Penggugat atas ijin dari Tergugat I dan Tergugat II telah merenovasi rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya untuk ditempati oleh Penggugat karena keadaannya sudah tidak layak huni. Hampir selama 2 (dua) tahun lebih yaitu sejak bulan Desember 2010 sampai dengan Januari 2013 dengan menghabiskan biaya sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) belum termasuk biaya tukang dan kuli bangunan sebesar Rp. 113.200.000,- (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah). Bahwa setelah rumah direnovasi, Tergugat II dengan dibantu oleh Turut Tergugat III dari kantor hukum Turut Tergugat II telah memasang banner dan

Halaman 55 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyegel rumah dengan memasang kunci gembok sehingga sejak Januari 2013 hingga sekarang Penggugat tidak dapat menempati rumah. Atas tindakannya tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

Bahwa hingga saat ini antara Penggugat dan Tergugat I belum ada akta Jual Beli dihadapan Notaris atas rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, SHM No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati, dan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak ada kesepakatan jual beli rumah baik lisan maupun tertulis. Surat Kuasa Penjualan yang diberikan oleh Tergugat II adalah kuasa untuk menawarkan dan menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati di Notaris Felicia Imantaka, SH. yaitu Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat. Karena Notaris tidak mau menerima Sertifikat jika bukan Tergugat II yang menyerahkan untuk Jual Beli di Notaris. Harga jual yang diajukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) lalu ditawarkan oleh Penggugat Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian disetujui oleh Tergugat II dengan catatan biaya Notaris, Pajak Penjualan, Biaya Cek Sertifikat di BPN melalui Notaris, PBB, Makelar dan biaya lainnya ditanggung oleh Penggugat. Setelah kesepakatan tersebut Penggugat mengajak Tergugat I ke Notaris yang ditunjuk Penggugat yaitu Notaris Felicia Imantaka, SH. untuk menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati. Seluruh uang yang ditransfer Penggugat melalui rekening Tergugat I atau Turut Tergugat I atau secara tunai merupakan uang titipan untuk transaksi jual beli dengan Tergugat II mengingat jual beli baru akan dilakukan didepan Notaris pada akhir bulan Desember 2010. Seluruh uang milik penggugat yang dititipkan ke Tergugat I sudah dikembalikan oleh Tergugat I secara tunai kepada Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada hubungan apa-apa lagi;

JAWABAN TERGUGAT II :

Bahwa hingga saat ini belum ada akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II selaku pemilik rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, SHM No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati. Surat Kuasa yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah

Halaman 56 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa untuk menawarkan dan menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati di Notaris. surat Kuasa penjualan tersebut dibuat atas permintaan Penggugat. Pada bulan Nopember 2010 Tergugat I mendatangi Tergugat II mengatakan rumah milik Tergugat II yang semula ditawarkan oleh Tergugat II Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditawarkan oleh Penggugat Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian disetujui oleh Tergugat II dengan catatan biaya Notaris, Pajak Penjualan, Biaya Cek Sertifikat di BPN melalui Notaris, PBB, Makelar dan biaya lainnya ditanggung oleh Penggugat dan pembayaran langsung di Notaris secara tunai. Penggugat dan Tergugat I pada bulan Desember mendatangi Notaris yang ditunjuk Penggugat untuk menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati serta menunggu uang pembelian yang akan dibayar menunggu uang hasil penjualan rumah warisan Penggugat. Sampai dengan akhir Desember 2010 penggugat tidak kunjung mengajak Tergugat II ke Notaris untuk melakukan jual beli meskipun semua persyaratan sudah dipenuhi oleh Tergugat II. Pada pertengahan bulan Desember 2021 Tergugat I pernah menunjukkan surat pernyataan pembatalan jual beli oleh Penggugat dan Tergugat I menyerahkan sertifikat kepada Tergugat II. Pada bulan Maret 2013 penggugat mendatangi Tergugat II meminta ganti rugi biaya renovasi, dan karena Tergugat II merasa tidak menyuruh merenovasi rumah, maka esok harinya Tergugat II melakukan penggembokan untuk mengamankan asset rumah milik Tergugat II yang dikuasai oleh penggugat karena rumah tersebut sah milik Tergugat II;

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

Bahwa tidak benar Turut Tergugat I telah menerima uang dari penggugat karena nomor rekening dimaksud dibuat oleh Turut Tergugat I dimaksudkan untuk memberikan nafkah untuk istri dan anak. Sekitar bulan Agustus 2012 Tergugat I pernah menunjukan surat pernyataan pembatalan pembelian dan penggugat tidak jadi membeli rumah Tergugat II. Turut Tergugat I tidak kenal dengan penggugat namun pernah melihat ketika mengantarkan Tergugat I bertemu dengan penggugat pada malam hari di sekitar jalan Dharmahusada untuk mengantarkan uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) milik penggugat kepada penggugat pada bulan April 2011 dan Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) di sekitar jalan Karang Menjangan pada bulan Agustus 2021;

JAWABAN TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III:

Halaman 57 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah pihak yang kedudukannya sama, bedanya kalau Turut Tergugat II adalah lembaga sedangkan Turut Tergugat III adalah dalam kapasitas pribadinya. Sehingga atas gugatan penggugat tersebut memberikan jawaban yang pada pokoknya sama yaitu bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III memberikan bantuan hukum kepada Tergugat II. Tergugat II adalah pemilik atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, SHM No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengirimkan somasi kepada penggugat untuk menyelesaikan masalah tanah milik Tergugat II tersebut. Penggugat tidak memiliki ijin untuk memperbaiki rumah untuk dijadikan tempat tinggal penggugat sekeluarga. Tergugat II tidak pernah menerima uang pembayaran atas jual beli rumah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan jawaban tersebut maka terdapat hal-hal atau fakta hukum yang telah menjadi kenyataan disidang yaitu mengenai objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah rumah yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, SHM No. 2830 atas nama Nyonya Tutik Moerdiati;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi permasalahan dan harus dibuktikan adalah:

Apakah antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli objek sengketa berupa rumah yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, SHM No. 2830 atas nama Nyonya Tutik Moerdiati dengan harga Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dari harga tersebut Penggugat sudah membayar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sehingga kekurangannya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Apakah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat terdiri dari P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-8 sampai dengan P-17 dan 5 (lima) orang saksi. Sedangkan Tergugat I untuk membuktikan jawabannya mengajukan bukti surat terdiri dari T.I-1 sampai dengan T.I-3, dan Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat terdiri dari T.II-1 sampai dengan T.II-6 akan tetapi tidak mengajukan saksi-saksi. Sedangkan untuk Turut

Halaman 58 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak mengajukan pembuktian baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat yang diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka dalil tersebut dianggap benar sehingga tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dan pembuktian para pihak tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa Harga jual yang diajukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) lalu ditawarkan oleh Penggugat Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian disetujui oleh Tergugat II dengan catatan biaya Notaris, Pajak Penjualan, Biaya Cek Sertifikat di BPN melalui Notaris, PBB, Makelar dan biaya lainnya ditanggung oleh Penggugat. Jawaban Tergugat I tersebut bersesuaian dengan jawaban Tergugat II yang menyatakan Pada bulan Nopember 2010 Tergugat I mendatangi Tergugat II mengatakan rumah milik Tergugat II yang semula ditawarkan oleh Tergugat II Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditawarkan oleh Penggugat Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian disetujui oleh Tergugat II dengan catatan biaya Notaris, Pajak Penjualan, Biaya Cek Sertifikat di BPN melalui Notaris, PBB, Makelar dan biaya lainnya ditanggung oleh Penggugat dan pembayaran langsung di Notaris secara tunai. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Surat Kuasa yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah kuasa untuk menawarkan dan menitipkan Sertifikat Hak Milik No. 2830 atas nama Tutik Moerdiati di Notaris. surat Kuasa penjualan tersebut dibuat atas permintaan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Pernyataan dari Tutik Moerdiati isinya Tutik Moerdiati (Tergugat II) memberikan kuasa kepada Dwi Yohana Marta Santi (Tergugat I) untuk menjualkan sebidang tanah beserta bangunan rumah milik Tergugat II terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari Surabaya.

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan keterangan saksi SUWARNO yang menerangkan bahwa saksi sebagai perantara jual beli rumah yang disuruh oleh Tergugat I untuk menjualkan rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10 Surabaya dengan memperlihatkan surat pernyataan kuasa untuk menjual dari Tergugat II. Saksi yang mempertemukan Penggugat dan Tergugat I bertempat di rumah Jalan Dukuh

Halaman 59 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setro Rawasan No. 10 Surabaya untuk melakukan jual beli rumah seharga Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan keterangan saksi SUWARNO, terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi kesepakatan jual beli rumah milik Tergugat II terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari Surabaya. Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Penjual dengan harga Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa surat bukti P-1 dibuat atas permintaan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan, sehingga sebagai pernyataan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa uang pembelian atas rumah tersebut sudah dibayarkan oleh Penggugat dengan cara tunai dan melalui transfer sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat I dan sebagian diterima melalui rekening Bank BRI atas nama Turut Tergugat I atas permintaan dari Tergugat I.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa seluruh uang yang ditransfer Penggugat melalui rekening Tergugat I atau Turut Tergugat I atau secara tunai merupakan uang titipan untuk transaksi jual beli dengan Tergugat II mengingat jual beli baru akan dilakukan didepan Notaris pada akhir bulan Desember 2010. Seluruh uang milik penggugat yang dititipkan ke Tergugat I sudah dikembalikan oleh Tergugat I secara tunai kepada Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada hubungan apa-apa lagi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I telah mengakui dan membenarkan telah menerima seluruh uang dari Penggugat namun uang tersebut menurut Tergugat adalah uang titipan untuk transaksi jual beli. Pengakuan Tergugat I mengakui uang yang diserahkan oleh Penggugat merupakan uang titipan adalah tidak sesuai dengan pernyataan Tergugat I sendiri sebagaimana termuat dalam bukti tanda penerimaan uang oleh Tergugat I dari Penggugat masing-masing bukti P-3 dan P-4 dalam bukti tersebut disebutkan sebagai pembayaran pembelian rumah di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari – Surabaya. Sehingga telah terbukti bahwa Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 190.000.000,- untuk pembayaran jual beli rumah milik Tergugat II terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari – Surabaya;

Halaman 60 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengakuan Tergugat I bahwa seluruh uang milik penggugat yang dititipkan ke Tergugat I sudah dikembalikan oleh Tergugat I secara tunai kepada Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada hubungan apa-apa lagi.

Menimbang, bahwa atas pengakuan Tergugat I tersebut dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada satupun bukti surat yang mendukung atau menguatkannya, sehingga tidak dapat dibuktikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut telah terbukti bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari – Surabaya dan uang tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas adanya jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, atas ijin dari Tergugat I dan Tergugat II (bukti P-2). Penggugat telah memasang listrik, memasang Air PAM, dan merenovasi rumah di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari – Surabaya mulai pada tahun 2010. Hal ini sesuai dengan bukti P.8, P.11-1 sampai dengan P.11-8, berupa Kwitansi pembelian bahan-bahan material bangunan. Dan keterangan saksi-saksi yaitu saksi KWEE GIOK HAN, yang menerangkan Penggugat pada tahun 2010 telah membangun/merenovasi rumah di jalan Setro yang asalnya sudah rusak atau tidak layak pakai dan kacanya pecah. Keadaan rumah sebelum dibangun tidak bertingkat sekarang bertingkat. Dahulu dibelakang rumah ada lahan kosong sekarang dibangun oleh Penggugat. Saksi ENDANG RESMANA, rumah saksi bersebelahan dengan rumah bu Tutik, selanjutnya rumah dibangun oleh penggugat dan suaminya, pada bagian depan ditambah tiang penyangga dan kaca besar yang pecah diganti kusen jendela pintu sedangkan bagian belakang di cor dan ditingkat sehingga ventilasi rumah saksi tertutup dengan tembok rumah penggugat. Saksi KARDJONO menerangkan bahwa saksi pernah bekerja sebagai tukang pada penggugat di rumah jl. Setro. Saksi bekerja melamir dan mengecet. Saksi bekerja pada tahun 2011 selama 2 bulan dan saksi digaji Rp. 50.000,- per hari. Selain saksi ada 3 orang tukang yang bekerja pada penggugat yaitu Eman, Jupri, dan Kardi. Saksi DJUPRI menerangkan bahwa saksi pernah bekerja pada Penggugat pada tahun 2011. Pekerjaan saksi adalah ngelepo, ngaci, memasang keramik, membenahi pintu-pintu dan lainnya. Saksi digaji Rp. 65.000 sehari oleh Penggugat.

Halaman 61 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah menyangkal memberi ijin kepada Penggugat untuk merenovasi rumah karena rumah tersebut bukan milik penggugat tapi milik Tergugat II. Demikian juga Tergugat I menyatakan bahwa ijin tersebut diberikan atas permintaan dari penggugat untuk menitipkan sejumlah material di rumah Tergugat II berupa semen dan besi bukan untuk merenovasi rumah;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Tergugat I kepada Penggugat, membuktikan bahwa ijin untuk merenovasi rumah kepada Penggugat dari Tergugat I bukan dari Tergugat II. Dalam surat izin tersebut isinya tidak ada klausul yang menyebutkan bahwa pemberian izin untuk menitipkan sejumlah material di rumah Tergugat II berupa semen dan besi. Sehingga jawaban berupa sangkalan Tergugat I tersebut tidak dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah Tergugat I dan Tergugat II dalam jual beli rumah milik Tergugat II terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari Surabaya dengan Penggugat selaku Pembeli dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, telah terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli rumah terletak di jl. Dukuh Setro Rawasan No. 10 kel. Gading kec. Tambak Sari Surabaya SHM No. 2830 atas nama Nyonya Tutik Moerdiati dengan harga Rp. 225.000.000,00- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah). Atas jual beli tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, sedangkan sisanya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pelunasannya akan dilaksanakan setelah pihak Tergugat I menyerahkan sertifikat tanah untuk dijadikan akta jual beli di Notaris.

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dan atas pembelian tersebut Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, seharusnya Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2830 kepada Penggugat untuk dijadikan akta jual beli di Notaris, sehingga Penggugat melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), dan setelah itu Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan rumah yang diperjual belikannya kepada Penggugat, agar Penggugat dapat menikmati hak kepemilikannya atas rumah tersebut.

Halaman 62 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan tidak diserahkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 2830 oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, dan tindakan Tergugat II yang melakukan penyegelan dan penggembokan atas rumah yang telah dilakukan renovasi oleh Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 2 dinyatakan beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan pokok Penggugat telah terbukti dan dikabulkan, maka Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 3. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II diduga telah memenuhi unsur Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan, Penyertaan Dalam Tindak Pidana. Tuntutan tersebut bukan ranahnya hukum perdata sehingga dinyatakan berlebihan maka tuntutan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 4. Menyatakan Putusan Pengadilan ini sah dan dapat digunakan sebagai dasar Balik Nama Sertipikat dan dibuatkan Akta Jual beli antara Penggugat dan Tergugat II. Tuntutan tersebut beralasan namun tidak perlu dinyatakan dalam amar putusan karena terlalu berlebihan oleh karena sudah menjadi pengetahuan umum bahwa yang namanya putusan pengadilan adalah sah dan apa yang diputuskan didalamnya mengikat dan menjadi dasar bagi tindakan hukum lainnya yang berkaitan. Sehingga karena petitum dinyatakan berlebihan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 5. Menyatakan sah Surat Pernyataan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 07 Desember 2010. Tuntutan tersebut dinyatakan beralasan oleh karena Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 07 Desember 2010 sudah menjadi bahan pertimbangan dan menguatkan dalam putusan perkara ini, sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 6 Menyatakan tanah seluas 178 M2 diatas berdiri diatasnya berupa bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari,

Halaman 63 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati atau Tergugat II dengan batas-batas:

Utara : Jalan dukuh Setro Rawasan

Timur : Rumah Pak Eko

Barat : Rumah Pak Endang

Selatan : Rumah Pak Nawawi

Ditetapkan sebagai Pembelian yang sah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa tuntutan tersebut dinyatakan beralasan oleh karena telah terbukti antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli atas objek sengketa berupa tanah seluas 178 M2 di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati atau Tergugat II, sehingga tuntutan tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 7 Menyatakan Sah pelunasan uang sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan atau konsinyasi di depan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk pelunasan terkait dengan kekurangan sisa pelunasan pembayaran jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II pembelian di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 Atas Nama Tutik Moerdiati diatas berdiri bangunan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa tuntutan tersebut terkait dengan kekurangan uang pembayaran pelunasan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga tuntutan tersebut beralasan dan harus dibayarkan langsung oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga tuntutan tersebut dikabulkan dengan amar: Menghukum Penggugat untuk membayar pelunasan pembayaran jual beli tanah dan rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.

Halaman 64 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 8 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 178 M2 yang berdiri di atasnya berupa bangunan rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830. Tuntutan tersebut merupakan konsekuensi atas terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga tuntutan angka 8 dinyatakan beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan angka 9. tentang tuntutan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa, ternyata selama persidangan berlangsung tidak dilakukan penyitaan, sehingga tuntutan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) perincian sebagai berikut :

- e. Biaya Rp. 190.000.000,00- (seratus sembilan puluh juta rupiah) untuk pembelian Rumah di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur
- f. Biaya Rp. 113.200.000,00- (seratus tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang dan Kuli Bangunan
- g. Biaya Rp. 9.000.000,00- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran pekerja Tukang cat sebanyak 2 orang
- h. Biaya Rp. 260.000.000,00- (dua ratus enam puluh juta rupiah) untuk pembelian seluruh bahan bangunan dan material pembangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Maka total keseluruhan yang harus dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi tersebut terdiri dari uang pembelian dan biaya renovasi rumah objek sengketa. Sedangkan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan terbukti melakukan jual beli dengan pembayaran Rp. 190.000.000,00- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut, sehingga

Halaman 65 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan pengembalian atas uang pembelian dan biaya renovasi rumah objek sengketa sebesar Rp. 572.200.000,- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) sebagai uang ganti rugi menjadi tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II apabila tidak dapat mengembalikan atau tidak dapat melunasi uang milik Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, dihukum agar menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa rumah sebagai jaminan hasil pembelian yang sah dan diserahkan kepada Penggugat secara baik-baik dan tanpa beban hak apapun kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan inipun menurut Majelis Hakim tidak beralasan dan berlebihan oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli, dan Penggugat sudah dinyatakan sebagai pemilik atas rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, sehingga tidak tepat ada tuntutan berupa pilihan untuk mengembalikan uang atau menyerahkan objek sengketa. Sehingga tuntutan inipun ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Aparat Negara, serta menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas rumah tersebut. Tuntutan tersebut beralasan jika Penggugat telah menyerahkan uang harga pelunasan sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II. sehingga tuntutan angka 12 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 572.200.000,00- (lima ratus tujuh puluh dua juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa tuntutan uang ganti rugi Immateriil tersebut adalah terdiri dari uang pembelian objek sengketa dan biaya renovasi rumah objek sengketa. Maka sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dinyatakan tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 14. tentang tuntutan uang paksa (*dwangsom*), oleh karena tuntutan penggugat berupa tindakan untuk melakukan perbuatan bukan tuntutan berupa penyerahan uang, maka tuntutan uang

Halaman 66 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (*dwangsom*) beralasan namun jumlahnya yang patut dan adil menurut Majelis Hakim adalah sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 15. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara gugatan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian maka tuntutan ini dinyatakan beralasan sehingga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Peninjauan Kembali, verzet maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Menimbang bahwa tuntutan tersebut karena tidak memenuhi persyaratan untuk dikabulkannya putusan *uitvoerbaar bij voorraad*, sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak untuk gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan walaupun hanya sebagian maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini masing-masing secara tanggung renteng sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan sah Surat Pernyataan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 10 Nopember 2010 dan Surat Pernyataan tertanggal 07 Desember 2010;

Halaman 67 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tanah seluas 178 M2 diatas berdiri diatasnya berupa bangunan rumah yang terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati atau Tergugat II dengan batas-batas:
Utara : Jalan dukuh Setro Rawasan
Timur : Rumah Pak Eko
Barat : Rumah Pak Endang
Selatan : Rumah Pak Nawawi
Ditetapkan sebagai Pembelian yang sah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar pelunasan pembayaran jual beli tanah dan rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan Luas Tanah 178 M2, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830 atas nama Tutik Moerdiati kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 35.000.000,00- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan secara tunai dan sekaligus;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 178 M2 yang berdiri diatasnya berupa bangunan rumah terletak di Jalan Dukuh Setro Rawasan No. 10, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Sertipikat Hak Milik Nomor 2830;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Aparat Negara;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara gugatan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.695.000,- (satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari: Selasa, tanggal 5 Oktober 2021, oleh kami Ojo Sumarna, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jan Manoppo, S.H. dan Imam Supriyadi,

Halaman 68 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari: Kamis, tanggal 21 Oktober 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Ervin Aprilliyaning Wulan, S.H., M.H. Panitera Pengganti pengadilan negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Jan Manoppo, S.H.

Ojo Sumarna, S.H., M.H.

2. Imam Supriyadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ervin Aprilliyaning Wulan, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	: Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK).....	: Rp. 85.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	: Rp.1.500.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan.....	: Rp. 60.000,00;
5. Materai.....	: Rp. 10.000,00;
6. Redaksi.....	: Rp. 10.000,00;
Jumlah	: Rp.1.695.000,00;

(satu juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 69 Putusan No.259/Pdt.G/2021/PN.Sby

Disclaimer

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