



**PUTUSAN**

No. 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama lengkap : SRI ENDAH MUDJIATI Binti SOMO SLAMET SOMODIWIRYO;  
Tempat lahir : Madiun;  
Umur/tgl. Lahir : 62 tahun/10 April 1960;  
Jenis kelamin : Perempuan;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jl Jemur Wonosari Klebar No 66E Kec Wonocolo Surabaya atau Jl Wonocolo VII No 31 Surabaya  
A g a m a : Islam;  
Pekerjaan : Ibu rumah tangga;

- Terhadap Terdakwa tidak dilakukan penahanan.
- Di depan persidangan Terdakwa telah didampingi oleh Willy Juniadi, S.H. dan kawan-kawan. Para Penasehat Hukum/Konsultan Hukum yang berkantor di “WILLY JUNIADI & Co” Advocates and Consellor at Law yang beralamat kantor di Jalan Raya Klampis Jaya 33-47 Ruko Klampis Millenia 33-P Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Desember 2024;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Setelah membaca;

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No.2322/Pid.B/2024/PN.Sby. Tertanggal 4 Desember 2024 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim No. 2322/Pid.B/2024/PN.Sby. tertanggal 4 Desember 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat yang terlampir dalam berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan keterangan saksi-saksi pendapat ahli dan terdakwa didepan persidangan;

Halaman 1 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar uraian tuntutan Penuntut Umum yang dibacakan didepan persidangan yang mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa **SRI ENDAH MUDJIATI BINTI SOMO SLAMET SOMODIWIROYO** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 167 ayat (1) KUHP** dakwaan Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa SRI ENDAH MUDJIATI BINTI SOMO SLAMET SOMODIWIROYO** dengan Pidana Penjara Selama **6 (enam) bulan**.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Sertipikat Hak Milik No. 710 Kel. Jemurwonosari Kec. Wonocolo Surabaya Atas Nama Doktorandus THE TOMY.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Salinan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 13 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan Notaris SUJADI, SH.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Salian Akte Kuasa Untuk Menjual Nomor: 14 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan Notaris SUJADI, SH.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Akte Jual Beli Nomor 154/2017 Tanggal 21 Juli 2017 Yang Dibuat Dihadapan VIVI SORAYA, SH Selaku PPAT.
  - 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Kwitansi Senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) Tanggal 07 Januari 2016 Terima Dari Drs. THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI.
  - 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Slip Pemindahan Dana Rekening Bank BCA Atas Nama THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI Sebesar Rp.368.500.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
  - 10 (Sepuluh) Lembar Print Out Foto DRS THE TOMY.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Kantor Pos Laporan Penilaian Aset Obyek Tanah Dan Bangunan SHM No. 710 Tanggal 28 Nopember 2022 Dari KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN.
  - 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Kantor Pos Surat Pernyataan Dari ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Tanggal 20 Nopember 2022.
  - 1 (Satu) Lembar Fotocopy Surat Perjanjian Penjualan Tanah Antara SRI

Halaman 2 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ENDAH MUDJIATI Dengan JONI SULOSO Tanggal 5 September 2011.

- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Buku Tabungan Bank BCA No. Rekening 5100019134 Atas Nama SRI ENDAH MUDJIATI.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Bukti Transfer Bank BCA Sebesar Rp. 10.000.000,- Tanggal 18 Juli 2013 Dan Sebesar Rp. 8.000.000,- Tanggal 06 September 2013.
- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Foto Percakapan SMS.
- 2 (Dua) Lembar Fotopy Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 02 Agustus 202
- 3 (Tiga) Lembar Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 19 Oktober 2022;

## TERLAMPIR DALAM BERKAS PERKARA

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- ( dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas tuntutan Penuntut Umum tersebut Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan pledoi/pembelaannya tertanggal 5 Mei 2025, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa dari fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi alat bukti unsur pasal yang didakwakan oleh Penuntut Umum tidak terbukti dipersidangan ini oleh karena Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan rumahnya kepada Drs. The Tomy, yang ada adalah Terdakwa pada bulan Juni 2013 pernah pinjam uang kepada Drs. The Tomy sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun waktu itu Terdakwa hanya menerima uang sebesar Rp.368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) karena dari Rp.400.000.000,- telah dipotong bunga sebesar 6% sebesar Rp.31.500.000,- (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar didepan;

Bahwa, pada bulan Juli 2013 Terdakwa telah mengangsur Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dibulan September 2013 kembali membayar angsuran sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah), dan selain itu Terdakwa pernah datang kerumah saksi untuk menagih uangnya namun karena Terdakwa belum mempunyai uang sehingga Terdakwa belum dapat membayarnya;

Keadaan ini membuktikan bahwa antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy terhadap tanah dan rumah Terdakwa bukan terjadi jual beli tetapi hanya sebagai jaminan hutang Terdakwa kepada Drs. The Tomy;

Halaman 3 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan demikian atas dakwaan Penuntut Umum tidak terbukti dipersidangan ini sehingga Terdakwa harus dibebaskan dari dakwaan Penuntut Umum oleh karena dalam masalah ini sudah masuk ranah perdata adanya hutang piutang bukan jual beli atas tanah dan rumah milik Terdakwa kepada Drs. The Tomy;

Menimbang, bahwa disamping pembelaan dari Penasehat Hukumnya Terdakwa juga telah mengajukan pembelaannya yang pada pokoknya hubungan Terdakwa dengan Drs. The Tomy adalah masalah hutang piutang bukan masalah jual beli tanah dan rumah Terdakwa dan keberadaan sertifikat Hak Milik No. 710 atas nama Terdakwa ada pada Drs. The Tomy karena penipuan dari saksi Sulasmitri dan Terdakwa tidak juga mendapatkan Salinan akta yang dibuat oleh Notaris Sujadi, S.H. sehingga Terdakwa tidak mengetahui akta tentang apa yang dibuatnya namun setahu Terdakwa yang dibuat adalah akta hutang piutang saja, dan karena ini masalah hutang piutang sehingga atas perkara Terdakwa termasuk perkara perdata bukan perkara pidana;

Menimbang, bahwa atas pembelaan/pledoi Penasehat Hukum Terdakwa dan Terdakwa tersebut Penuntut Umum telah menanggapi sebagaimana dalam repliknya tertanggal 19 Mei 2025 yang pada pokoknya tetap pada tuntutan bahwa perbuatan Terdakwa telah terbukti sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama Penuntut Umum yang diatur dan diancam dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penuntut Umum Terdakwa maupun Penasehat Hukumnya secara lesan menyatakan tetap pada pledoi/pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan kepersidangan oleh Penuntut Umum dengan surat dakwaan Nomor Register Perkara: REG.PERKARA PDM-4786/10/2024 tanggal 30 Oktober 2024, yang uraiannya sebagai berikut :

## **PERTAMA :**

Bahwa ia Terdakwa **SRI ENDAH MUDJIATI binti SOMO SLAMET SOMODIWIRYO** pada tanggal 21 Juli 2017 sekira pukul tidak dapat diingat lagi oleh terdakwa WIB bertempat di Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) Atau setidaknya-tidaknya masih dalam Tahun 2017 atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang mengadili telah melakukan “**barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau**

*Halaman 4 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



**suruhannya tidak pergi dengan segera**“ perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Berawal pada awal bulan Juni tahun 2013 yang mana terdakwa mendatangi saksi THE TOMY di Jalan Embong Kenongo No. 12 Surabaya untuk menawarkan tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) dengan SHM No. 710 tanggal 09 Mei 1983 an. SRI ENDAH MUDJIATI surat ukur no. 2027/1982 tanggal 26 Februari 1982 dengan luas 316 m<sup>2</sup> untuk dijual yang awalnya dengan harga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), kemudian saksi THE TOMY dan terdakwa melakukan survey ke Lokasi tersebut.
- Kemudian pada tanggal 14 Juni 2013 telah disepakati harga tanah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan syarat pembayaran awal sebesar Rp. 368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Lalu saksi THE TOMY melakukan pembayaran awal tersebut kepada terdakwa pada tanggal 14 Juni 2013 dengan cara mentransfer dari rekening saksi THE TOMY Bank BCA dengan nomor Rekening 7880023777 ke Rekening Bank BCA Nomor Rekening 5100019134 atas nama SRI ENDAH MUDJIATI.
- Kemudian pada tanggal 07 Januari 2016 saksi THE TOMY melakukan pembayaran kekurangan tersebut kepada terdakwa sebesar Rp. 131.500.000,- (seratus tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) secara Cash (tunai) melalui karyawan saksi THE TOMY yaitu saksi SULASMITRI S.E yang diserahkan secara langsung kepada terdakwa dan suami terdakwa yaitu saksi SULAIMAN KURDI dikantor Notaris SUJADI, SH dengan bukti Kwitansi tertanggal 07 Januari 2016 dengan keterangan Untuk Pembayaran Pembelian Rumah di jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) dan terbilang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang di tandatangani oleh terdakwa dan suami terdakwa yaitu saksi SULAIMAN KURDI, kemudian pada saat itu juga sekaligus dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 14 pada tanggal 07 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sdra. SUJADI, S.H (Alm).
- Lalu berdasarkan kedua Akta tersebut pada tanggal 21 Juli 2017 dibuatlah Akta Jual Beli Nomor: 154/2017 yang dibuat dihadapan saksi VIVI SORAYA, S.H selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Surabaya. Lalu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 154/2017 tanggal 21 Juli 2017

*Halaman 5 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



- tersebut maka SHM nomor 710 saksi THE TOMY balik nama dari atas nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) menjadi nama saksi THE TOMY.
- Kemudian setelah tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 710 tersebut saksi THE TOMY beli dan sudah dibalik nama atas nama saksi THE TOMY tersebut, namun terdakwa tidak mau pindah meskipun saksi THE TOMY melayangkan somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada terdakwa yaitu somasi I pada tanggal 15 Juni 2021 kemudian SOMASI II pada tanggal 24 Juni 2021.
  - Kemudian saksi THE TOMY mengetahui informasi dari warga sekitar lokasi tersebut yaitu di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) bahwa terdakwa telah menjual sebagian tanah dan bangunan tersebut kepada saksi JONI SULOSO dengan harga Rp. 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah).
  - Bahwa saksi JONI SULOSO telah menguasai Obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) hanya sebagian saja yaitu seluas 5 m x 14 m = 70 m<sup>2</sup> sejak tanggal 05 September 2011 yang berdasarkan Surat Perjanjian Penjualan Tanah di Bawah Tangan pada tanggal 28 Juli 2011 dan tanggal 05 September 2011 yaitu antara Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) selaku penjual dengan saksi JONI SULOSO selaku pembeli obyek tanah dan bangunan tersebut, lalu pada saat itu juga terdakwa menunjukan kepada saksi JONI SULOSO yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 710 atas nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI).
  - Kemudian saksi JONI SULOSO setelah membayar uang pembayaran obyek tanah dan bangunan dibawah tangan tersebut kepada Terdakwa, saksi JONI SULOSO pun belum melakukan Jual Beli dihadapan Notaris PPAT antara saksi JONI SULOSO dengan terdakwa dikarenakan saksi JONI SULOSO belum memiliki uang untuk biaya tersebut. Bahwa Obyek tanah tersebut saksi JONI SULOSO bangun untuk parkir mobil milik Saksi JONI SULOSO dan juga digunakan untuk parkir mobil teman saksi JONI SULOSO.
  - Kemudian saksi THE TOMY melayangkan surat Somasi I pada tanggal 15 Juni 2021 kemudian Somasi II pada tanggal 24 Juni 2021 kepada saksi JONI SULOSO untuk mengosongkan Obyek tanah di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No.31 Surabaya) yang 70 m<sup>2</sup> tersebut. Namun saksi JONI SULOSO tidak mengosongkan Obyek tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dikarenakan saksi JONI SULOSO merasa tidak mengenal saksi THE TOMY.

- Bahwa pada saat Jual Beli Obyek Tanah dan Bangunan di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) oleh saksi THE TOMY tersebut masih ditempati oleh Terdakwa dan Terdakwa bersedia akan keluar dari Obyek Tanah dan Bangunan SHM No. 710 paling lambat tanggal 30 Mei 2016 berdasarkan Akta No. 13 tanggal 07 Januari 2016 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris SUJADI, S.H. dalam Pasal 3 Paragraf 2 bahwa penyerahan persil tersebut wajib diserahkan dalam keadaan kosong paling lambat 30 Mei 2016.
- Bahwa saksi THE TOMY telah menerima uang dari Terdakwa pada tanggal 18 Juli 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditransfer ke Rekening BCA dengan nomor rekening 7880023777 an. THE TOMY, DRS dan pada tanggal 06 September 2013 sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) yang ditransfer ke rekening BCA dengan nomor rekening 7880023777 an. THE TOMY, DRS. Dengan uang sejumlah Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) tersebut digunakan untuk biaya Notaris serta biaya balik nama SHM nomor 710 dari nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) menjadi atas nama THE TOMY, DRS.
- Bahwa antara saksi THE TOMY, DRS dengan terdakwa tidak pernah terjadi hubungan Hutang Piutang dan tidak pernah melakukan kesepakatan Hutang Piutang.
- Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan terdakwa, saksi THE TOMY, DRS mengalami kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP.**

**ATAU**

**KEDUA:**

Bahwa ia Terdakwa **SRI ENDAH MUDJIATI binti SOMO SLAMET SOMODIWIRYO** pada tanggal 21 Juli 2017 sekira pukul tidak dapat diingat lagi oleh terdakwa WIB bertempat di Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) Atau setidaknya-tidaknya masih dalam Tahun 2017 atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang mengadili telah melakukan **“barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan**

*Halaman 7 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



**credietverband** sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain“ perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Berawal pada awal bulan Juni tahun 2013 yang mana terdakwa mendatangi saksi THE TOMY di Jalan Embong Kenongo No. 12 Surabaya untuk menawarkan tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) dengan SHM No. 710 tanggal 09 Mei 1983 an. SRI ENDAH MUDJIATI surat ukur no. 2027/1982 tanggal 26 Februari 1982 dengan luas 316 m2 untuk dijual yang awalnya dengan harga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), kemudian saksi THE TOMY dan terdakwa melakukan survey ke Lokasi tersebut.
- Kemudian pada tanggal 14 Juni 2013 telah disepakati harga tanah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan syarat pembayaran awal sebesar Rp. 368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Lalu saksi THE TOMY melakukan pembayaran awal tersebut kepada terdakwa pada tanggal 14 Juni 2013 dengan cara mentransfer dari rekening saksi THE TOMY Bank BCA dengan nomor Rekening 7880023777 ke Rekening Bank BCA Nomor Rekening 5100019134 atas nama SRI ENDAH MUDJIATI.
- Kemudian pada tanggal 07 Januari 2016 saksi THE TOMY melakukan pembayaran kekurangan tersebut kepada terdakwa sebesar Rp. 131.500.000,- (seratus tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) secara Cash (tunai) melalui karyawan saksi THE TOMY yaitu saksi SULASMITRI S.E yang diserahkan secara langsung kepada terdakwa dan suami terdakwa yaitu saksi SULAIMAN KURDI dikantor Notaris SUJADI, SH dengan bukti Kwitansi tertanggal 07 Januari 2016 dengan keterangan Untuk Pembayaran Pembelian Rumah dijalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) dan terbilang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang di tandatangani oleh terdakwa dan suami terdakwa yaitu saksi SULAIMAN KURDI, kemudian pada saat itu juga sekaligus dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 14 pada tanggal 07 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sdra. SUJADI, S.H (Alm).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lalu berdasarkan kedua Akta tersebut pada tanggal 21 Juli 2017 dibuatlah Akta Jual Beli Nomor: 154/2017 yang dibuat dihadapan saksi VIVI SORAYA, S.H selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Surabaya. Lalu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 154/2017 tanggal 21 Juli 2017 tersebut maka SHM nomor 710 saksi THE TOMY balik nama dari atas nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) menjadi nama saksi THE TOMY.
- Kemudian setelah tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 710 tersebut saksi THE TOMY beli dan sudah dibalik nama atas nama saksi THE TOMY tersebut, namun terdakwa tidak mau pindah meskipun saksi THE TOMY melayangkan somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada terdakwa yaitu somasi I pada tanggal 15 Juni 2021 kemudian SOMASI II pada tanggal 24 Juni 2021.
- Kemudian saksi THE TOMY mengetahui informasi dari warga sekitar lokasi tersebut yaitu di jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) bahwa terdakwa telah menjual sebagian tanah dan bangunan tersebut kepada saksi JONI SULOSONO dengan harga Rp. 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi JONI SULOSONO telah menguasai Obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) hanya sebagian saja yaitu seluas 5 m x 14 m = 70 m<sup>2</sup> sejak tanggal 05 September 2011 yang berdasarkan Surat Perjanjian Penjualan Tanah di Bawah Tangan pada tanggal 28 Juli 2011 dan tanggal 05 September 2011 yaitu antara Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) selaku penjual dengan saksi JONI SULOSONO selaku pembeli obyek tanah dan bangunan tersebut, lalu pada saat itu juga terdakwa menunjukkan kepada saksi JONI SULOSONO yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 710 atas nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI). Yang mana pembelian Sebagian Tanah tersebut saksi JONI SULOSONO sudah membayar lunas dengan cara Pembayaran Bertahap sebagaimana bukti Kwitansi :
  - Tanggal 06 Juli 2011 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
  - Tanggal 28 Juli 2011 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
  - Tanggal 24 September 2011 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
  - Tanggal 11 November 2011 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
  - Tanggal 08 Januari 2012 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Halaman 9 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 23 Februari 2012 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Tanggal 08 Mei 2012 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Tanggal 07 September 2012 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Tanggal 06 November 2012 sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
- Tanpa tanggal sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Tanpa tanggal sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

Dengan Total yang dibayarkan oleh saksi JONI SULOSO sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah).

- Kemudian saksi JONI SULOSO setelah membayar uang pembayaran obyek tanah dan bangunan dibawah tangan tersebut kepada Terdakwa, saksi JONI SULOSO pun belum melakukan Jual Beli dihadapan Notaris PPAT antara saksi JONI SULOSO dengan terdakwa dikarenakan saksi JONI SULOSO belum memiliki uang untuk biaya tersebut. Bahwa Obyek tanah tersebut saksi JONI SULOSO bangun untuk parkir mobil milik Saksi JONI SULOSO dan juga digunakan untuk parkir mobil teman saksi JONI SULOSO.
- Kemudian saksi THE TOMY melayangkan surat Somasi I pada tanggal 15 Juni 2021 kemudian Somasi II pada tanggal 24 Juni 2021 kepada saksi JONI SULOSO untuk mengosongkan Obyek tanah di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No.31 Surabaya) yang 70 m2 tersebut. Namun saksi JONI SULOSO tidak mengosongkan Obyek tanah tersebut dikarenakan saksi JONI SULOSO merasa tidak mengenal saksi THE TOMY.
- Bahwa pada saat Jual Beli Obyek Tanah dan Bangunan di Jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya (Jl. Wonocolo VII No. 31 Surabaya) oleh saksi THE TOMY tersebut masih ditempati oleh Terdakwa dan Terdakwa bersedia akan keluar dari Obyek Tanah dan Bangunan SHM No. 710 paling lambat tanggal 30 Mei 2016 berdasarkan Akta No. 13 tanggal 07 Januari 2016 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris SUJADI, S.H. dalam Pasal 3 Paragraf 2 bahwa penyerahan persil tersebut wajib diserahkan dalam keadaan kosong paling lambat 30 Mei 2016.
- Bahwa saksi THE TOMY telah menerima uang dari Terdakwa pada tanggal 18 Juli 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditransfer ke Rekening BCA dengan nomor rekening 7880023777 an. THE TOMY, DRS dan pada tanggal 06 September 2013 sebesar Rp.

Halaman 10 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



8.000.000,- (delapan juta rupiah) yang ditransfer ke rekening BCA dengan nomor rekening 7880023777 an. THE TOMY, DRS. Dengan uang sejumlah Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) tersebut digunakan untuk biaya Notaris serta biaya balik nama SHM nomor 710 dari nama Terdakwa (SRI ENDAH MUDJIATI) menjadi atas nama THE TOMY, DRS.

- Bahwa antara saksi THE TOMY, DRS dengan terdakwa tidak pernah terjadi hubungan Hutang Piutang dan tidak pernah melakukan kesepakatan Hutang Piutang.
- Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan terdakwa, saksi THE TOMY, DRS mengalami kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP.**

Menimbang, bahwa atas dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan sudah mengerti namun membantah apa yang diuraikan dalam surat dakwaan Penuntut Umum, dan terhadap surat dakwaan Penuntut Umum dari Penasehat Hukum Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan dan mohon sidang dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sebagai berikut:

1. Saksi Drs. THE TOMY, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, pada bulan Juni 2013 Terdakwa menemui saksi di jalan Embong Kenongo yang waktu itu menawarkan tanah dan rumahnya yang berlokasi di jalan Jemursari VIII No.130 Surabaya atau dikenal juga jalan Wonocolo VII No. 31 Surabaya yang waktu itu ditawarkan seharga Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), namun kemudian terjadi kesepakatan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran awal Rp.368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa, selanjutnya pada tanggal 7 Januari 2016 saksi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 131.500.000,- (seratus tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pelunasan;
- Bahwa, pada waktu pelunasan telah pula dibuat Akta PPJB No.13 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.14 tanggal 7 Januari 2017 yang dibuat didepan Notaris Sujadi, S.H., dan berlanjut pada tanggal 21 Juli 2017 dibuat Akta Jual Beli No.154/2017 didepan PPAT Vivi Soraya, S.H. dan dengan dasar Akta Jual Beli tersebut kemudian dilakukan balik nama



atas Sertifikat No. 710 yang semula atas pemegang hak Sri Endah Mudjiati beralih ke atas nama saksi Drs. The Tomy;

- Bahwa, meskipun telah terjadi jual beli faktanya hingga saat ini Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan rumah milik saksi meskipun terhadapnya telah saksi lakukan somasi melalui Kuasa Hukum saksi sebanyak dua kali masing-masing tanggal 15 Juni 2021 dan tanggal 24 Juni 2021;
- Bahwa, saksi pernah mendatangi Terdakwa dan menanyakan keberadaan Terdakwa sehubungan dengan telah dibelinya rumah yang Terdakwa tempati dan pada waktu itu saksi baru mengetahui kalau sebelum dijual kepada saksi faktanya sebagian tanahnya telah dijual kepada orang lain yakni Joni Suloso seharga Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) namun baru dibayar sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa, saksi juga pernah memberi kelonggaran waktu kepada Terdakwa untuk meninggalkan rumah yang telah saksi beli tersebut namun faktanya hingga saat ini meskipun sertifikat hak milik sudah beralih kepada saksi dan ada pada kekuasaan saksi namun Terdakwa tetap tidak mau meninggalkan rumah tersebut;
- Bahwa, pada bulan Juli 2013 Terdakwa pernah transfer uang kepada saksi dengan jumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kedua dibulan September 2013 kembali Terdakwa transfer ke rekening saksi sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) namun peruntukannya adalah untuk biaya Notaris dan biaya balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.710 bukan untuk yang lainnya;
- Bahwa, karena Terdakwa tetap tidak mau keluar dari rumah yang telah saksi beli tersebut kemudian melalui Kuasa Hukum saksi melakukan somasi kepada Terdakwa untuk menyerahkan rumah kepada saksi dalam keadaan kosong sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tahun 2021 namun Terdakwa tetap tidak mau keluar dari rumah tersebut hingga saat ini;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa keberatan sehubungan dengan keterangan saksi bahwa Terdakwa telah menjual tanah dan rumahnya faktanya yang terjadi antara Terdakwa dengan saksi adalah masalah hutang piutang pada tahun 2013 dan Terdakwa juga sudah pernah mengangsur utang Terdakwa kepada saksi pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kedua sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);

*Halaman 12 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



2. Saksi SULASMITRI, S.E, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Terdakwa karena saksi pernah menjadi karyawannya di Hotel Kenongo sebagai accounting, namun saat ini saksi sudah tidak bekerja lagi di tempat saksi Drs. The Tomy karena saksi sudah resign;
- Bahwa, sebagai karyawannya dibagian acounting yang bertugas dibagian keuangan sehingga saksi pernah ditugaskan oleh saksi Drs. The Tomy untuk mengirimkan uang kepada Terdakwa untuk pembelian rumah di jalan Jemursari VIII No.130 Surabaya atau dikenal juga Jln. Wonocolo VII/31 Surabaya sebesar Rp. 368.500.000,- dan yang kedua sebesar Rp. 131.500.000,-;
- Bahwa setahu saksi harga rumah tersebut disepakati sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada tanggal 14 Juni 2013 saksi trasnfer ke rekening Terdakwa sebesar Rp.368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kemudian pada tanggal 7 Januari 2016 kembali menyerahkan uang secara langsung kepada Terdakwa sebesar Rp. 131.500.000,- (seratus tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pelunasan yang dilakukan dikantor Notaris Suyadi, S.H. yang saat itu sebagai bukti pelunasan dibuatkan kwitansi yang ditanda tangani oleh Terdakwa dan suaminya;
- Bahwa, karena sudah lunas baru dibuatkan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat didepan Notaris Sujadi, S.H. pula dan didalam akta tersebut disebutkan Terdakwa harus menyerahkan rumahnya kepada saksi Drs. The Tomy paling akhir tanggal 30 Mei 2016 dan pada tanggal 21 Juli 2017 dibuatlah AJB dihadapan PPAT Vivi Soraya, S.H. yang selanjutnya pada tanggal 11 September 2017 Sertifikat No.710 atas rumah tersebut yang semula atas nama Terdakwa telah beralih ke pemilik baru dalam hal ini Drs. The Tomy;
- Bahwa, karena Terdakwa belum juga menyerahkan rumahnya yang telah dijual tersebut sehingga saksi sering disuruh atau ditugaskan Drs. The Tomy untuk menanyakannya kepada Terdakwa dan Terdakwa hanya menjanjikan bahkan Drs. The Tomy sendiri pernah menghubunginya namun tidak dapat dihubungi dan selanjutnya mendatangi Terdakwa dirumahnya tetapi Terdakwa tetap juga tidak mau meninggalkan rumahnya;

*Halaman 13 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak mengetahui siapa yang menyerahkan sertifikat No.710 tersebut kepada saksi Drs. The Tomy karena tugas saksi hanya menyerahkan uang pembelian rumah baik secara transfer maupun secara tunai;

Atas keterangan saksi Terdakwa keberatan karena pada pokoknya Terdakwa tidak pernah menjual rumahnya dan uang yang diserahkan oleh saksi adalah hutang piutang Terdakwa dengan Drs. The Tomy;

### 3. Saksi VIVI SORAYA, S.H., menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi sebagai Notaris/PPAT yang berkantor di Jalan Jemursari 6/3 RT/RW 03/10 Kel. Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo Surabaya;
- Bahwa, saksi Drs. The Tomy pernah datang ke kantor saksi yang tujuannya untuk membuat akta jual beli atas rumah di jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No. 710 atas nama Sri Endah Mudjiati;
- Bahwa, oleh karena peralihan hak tersebut didasarkan dari akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual sehingga sesuai dengan permintaan Penjual maupun Pembeli dan karena adanya Akta Kuasa Menjual sehingga yang bertindak penjual dan pembeli adalah orang yang sama dalam hal ini Drs. The Tomy yang selanjutnya atas Sertifikat Hak Milik No.710 yang semula atas nama Sri Endah Mudjiati beralih hak kepada Drs. The Tomy;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui terbitnya Akta Kuasa Menjual karena baik akta PPJB maupun Akta Kuasa Menjual dibuat dihadapan Notaris Sujadi, S.H. sehingga disini saksi hanya melanjutkan adanya kedua akta tersebut;

Atas keterangan saksi Terdakwa tidak mengetahui karena Terdakwa tidak pernah bertemu atau tidak pernah diajak ke kantor saksi;

### 4. Saksi AHMATH INDRA FERNANDO MANURUNG, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi sebagai pegawai atau staff Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan sejak bulan Mei 2009 sampai dengan sekarang mempunyai jabatan selaku Koordinator Buku Tanah dan Warkah;
- Bahwa, sesuai dengan Buku Tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 710 sebagai pemegang hak terakhir adalah Drs. The Tomy dimana peralihan hak tersebut didasarkan dari adanya jual beli antara pemegang hak lama yaitu Sri Endah Mudjiati yang kemudian pada tanggal 11 September 2017 terjadi jual beli antara Sri Endah Mudjiati dengan Drs. The Tomy

Halaman 14 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan terbitnya Akta Jual Beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Vivi Soraya, S.H.;

- Bahwa, terhadap peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.710 selama ini tidak ada permohonan pemblokiran maupun keberatan yang masuk ke kantor saksi dan atas sertifikat tersebut tidak ada catatan lainnya selain adanya jual beli;

Atas keterangan saksi Terdakwa menyatakan tidak tahu tidak menanggapi dan tidak kenal;

## 5. Saksi ZAJJINAH, B.A., menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi adalah istri dari Sujadi, S.H. Notaris/PPAT, namun suami saksi saat ini sudah meninggal dunia, dan untuk pemegang protokolernya hingga saat ini belum ada, sehingga semua arsip masih ada di kantor saksi atau suami saksi yaitu almarhum Sujadi, S.H.
- Bahwa, benar terhadap bukti berupa fotocopy Akta PPJB No. 13 dan fotocopy Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 7 Januari 2016 benar produk dari almarhum suami saksi dan arsip kedua akta tersebut hingga saat ini masih tersimpan di kantor suami almarhum saksi juga;
- Bahwa, sewaktu suami saksi masih ada dan masih bekerja saksi biasa membantu suami dalam bekerja sehingga saksi sedikit banyak juga mengetahui proses dalam pembuatan suatu akta dan kalau untuk pembuatan akta jual beli maupun akta perjanjian perikatan jual beli atau akta PPJB kedua belah pihak penjual dan pembeli hadir menyampaikan maksud dan tujuan dalam pembuatan akta tersebut dan masing-masing akan menerima salinan akta yang sudah disetujui dan ditandatangani apabila mereka menghendakinya, dan untuk penandatanganan suatu akta dilakukan apabila keduanya sudah menyetujui isi akta yang dibacakan oleh Notaris atau yang telah dibacanya sendiri;
- Bahwa, tentang pembuatan Akta PPJB No. 13 maupun Akta Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 7 Januari 2016 saksi tidak mengetahui prosesnya dimana para pihak menyampaikan maksud pembuatan akta dan setelah dibuat maka dibaca atau dipersilahkan untuk membacanya setelah tidak ada keberatan baru dilakukan penanda tangan;
- Bahwa, meskipun saksi tidak mengetahui pembuatan kedua akta tersebut namun benar kedua akta tersebut produk dari suami saksi dan didalam akta tersebut juga telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak, hal ini saksi ketahui ketika pihak kepolisian minta ditunjukkan arsip yang ada;

Halaman 15 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



Atas keterangan saksi, Terdakwa menyatakan bahwa dia tidak pernah datang ke kantor Notaris Sujadi, S.H. tetapi Terdakwa bersama suami pernah datang di Hotel Kenongo tempatnya saksi Drs. The Tomy dan disuruh menanda tangani suatu akta namun Terdakwa tidak mengetahui yang Terdakwa tanda tangani tersebut akta apa namun Terdakwa berpikiran akta tersebut adalah akta hutang piutang antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy sehingga Terdakwa mau untuk tanda tangan;

6. Saksi DEWI SRI YATI, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi pernah bekerja di kantor Notaris Sujadi, S.H. kurang lebih selama 19 tahun dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2020 dan karena kondisi sakit sehingga saksi resign;
- Bahwa, untuk pembuatan Akta PPJB No. 13 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.14 tanggal 7 Januari 2016 saksi masih ingat karena pada waktu itu Terdakwa juga hadir di ruangan Sujadi, S.H. bersama dengan Drs. The Tomy menyampaikan maksudnya untuk membuat akta PPJB dan akta Kuasa Untuk Menjual;
- Bahwa, setelah menyampaikan maksudnya kemudian saksi yang mencatat untuk dibuatkan konsep dan setelah konsep jadi oleh Sujadi, S.H. dibacakan dan seingat saksi waktu itu tidak ada keberatan yang disampaikan oleh kedua belah pihak sehingga atas kedua akta tersebut ditanda tangani para pihak;
- Bahwa, dalam pembuatan akta kantor Notaris selalu mendokumentasikan, begitu juga ketika pembuatan akta APJB No.13 dan akta Kuasa Untuk Menjual No.14 kedua belah pihak hadir dan kehadiran mereka waktu penanda tangan juga didokumentasikan;
- Bahwa, setelah dilakukan penandatanganan kedua belah pihak menerima turunannya;

Atas keterangan saksi Terdakwa keberatan oleh karena hingga saat ini Terdakwa tidak pernah mendapat turunan kedua akta tersebut meskipun Terdakwa telah memintanya disamping itu atas kedua akta tersebut tidak pernah dibacakan oleh Sujadi, S.H.;

Menimbang, bahwa selain saksi fakta Penuntut Umum juga telah menghadirkan satu orang ahli yang dibawah sumpah memberikan pendapatnya sebagai berikut :



1. Ahli SAPTA APRIJANTO, S.H., M.H., LL.M. :

- Bahwa, ahli bekerja sebagai dosen di Universitas Airlangga Surabaya, yang mempunyai keahlian dibidang Hukum Pidana Materiil dan Hukum Pidana Formil;
- Bahwa, sehubungan dengan Pasal 167 KUHP ahli berpendapat atas pasal tersebut ditujukan kepada seseorang yang ketertiban umum, dimana dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP terdapat dua sifat melawan hukumnya yaitu tindakan memaksa masuk dan yang kedua tindakan masuk tetapi tidak ada paksaan namun tindakan tersebut melawan hukum, sedang ayat (2) nya merupakan kekhususan ayat (1) atau cara yang dipakai untuk masuk, sehingga obyek dari pasal 167 ayat (1) dan ayat (2) KUHP bukan tanah atau rumah tetapi suatu perbuatan yang mengganggu ketertiban umum;
- Bahwa, sedang untuk Pasal 385 KUHP yang menjadi obyek atas perbuatannya adalah segala perbuatan yang berhubungan dengan hak atas tanah, hak atas bangunan dan lain sebagaimana yang pada intinya apa yang berdiri atau tertanam diatas tanah yang perbuatannya melawan hukum;
- Bahwa, dengan demikian menurut pendapat ahli kedua pasal tersebut adalah berbeda tentang obyek atas tindakannya dimana untuk Pasal 167 KUHP adalah perbuatan yang melanggar ketertiban umum meskipun hal itu berhubungan dengan tanah dan atas Pasal 167 KUHP dapat diilustrasikan sebagai berikut memaksa masuk kedalam rumah milik orang lain, dan terhadap bukti milik adalah adanya sertifikat sehingga orang yang merasa berhak tersebut sepanjang mempunyai bukti hak atau sertifikat dan perolehannya telah melalui prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga orang yang ada didalam rumah tersebut dapat dikategorikan telah melanggar Pasal 167 KUHP;
- Bahwa, terhadap bukti kepemilikan sepanjang dalam perolehannya telah melalui prosedur yang ditentukan oleh Undang Undang dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan dan juga tidak pula dilakukan pembatalan maka bukti kepemilikan atau sertifikat tersebut sah dan orang tersebut memang mempunyai hak atas rumah atau tanah yang ditempati orang lain tersebut dan atas perbuatannya mengakibatkan ketidak nyamanan bagi pihak yang berhak;

*Halaman 17 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, untuk menentukan suatu bukti kepemilikan tanah atau rumah yaitu sertifikat dapat dikatakan tidak sah apabila telah ada putusan tentang ketidaksihnya sertifikat tersebut sehingga sepanjang belum ada putusan atas hal tersebut maka suatu sertifikat tetap mempunyai kekuatan hukum;

Atas pendapat ahli Terdakwa tidak menanggapi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan saksi yang meringankan (*ade charge*) masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah merangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi YULI ARDIANSYAH, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Terdakwa karena saksi adalah teman dari anak Terdakwa;
- Bahwa, pada waktu saksi sedang main kerumah Terdakwa saksi pernah melihat orang yang mengaku bernama The Tomy datang kerumah Terdakwa dan menanyakan kepada saksi keberadaan Terdakwa dan saksi sempat menanyakan kedatangannya kerumah Terdakwa dan pada waktu itu dia mengatakan akan nagih hutang;
- Bahwa, selanjutnya orang tersebut masuk rumah bertemu dengan Terdakwa dan suaminya dan waktu keluar The Tomy sempat tanya kepada saksi tentang agama saksi dan ketika saksi menjawab Islam dia kemudian bilang kalau orang Islam kalau mempunyai hutang dan tidak dibayar tidak akan masuk surga;
- Bahwa, saksi tidak tahu pasti permasalahan yang terjadi juga tentang sertifikat dan lain sebagainya dan yang saksi tahu hanya sebatas kedatangan The Tomy kerumah Terdakwa yang katanya hendak nagih hutang;

Atas keterangan saksi, Terdakwa membenarkan tidak ada keberatan;

2. Saksi MUHAMMAD MANSYUR, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Terdakwa maupun dengan saksi Drs. The Tomy bahkan yang memperkenalkan Terdakwa dengan saksi The Tomy adalah saksi karena pada waktu itu Terdakwa butuh uang;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau Terdakwa mempunyai hutang kepada saksi The Tomy sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun yang Terdakwa terima melalui transfer hanya Rp. 360.500.000,- (tiga ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) hal

Halaman 18 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



itu saksi ketahui karena Terdakwa memberitahu dan menunjukkannya kepada saksi;

- Bahwa, yang saksi pernah diberitahu oleh Terdakwa pada tahun 2013 Terdakwa ada kesepakatan hutang piutang dengan Sulasmitri dan kesepakatan tersebut dilakukan di Hotel Kenongo milik saksi Drs. The Tomy di jalan Embong Kenongo Surabaya dimana Terdakwa pinjam uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.710 milik Terdakwa yang Terdakwa serahkan kepada saksi Sulasmitri;
- Bahwa, sebenarnya pinjaman Terdakwa tersebut bukan untuk kepentingan Terdakwa tetapi kepentingan dari Suheriyanto dan waktu itu Suheriyanto menjanjikan akan membayarnya kalau tanahnya yang di jalan Darmahusada Surabaya laku terjual;
- Bahwa, saksi pernah diajak kerumahnya saksi Drs. The Tomy oleh Terdakwa sebanyak dua kali dan yang pertama bertemu saksi The Tomy mengatakan bahwa Terdakwa mempunyai hutang kepadanya tetapi lama tidak dibayar dan tidak pula diangsur, namun pada waktu itu Terdakwa mengatakan masih siap untuk mengangsur;
- Bahwa, saksi juga mengetahui adanya somasi oleh saksi Drs. The Tomy kepada Terdakwa sebanyak dua kali dan yang menjawab somasi tersebut juga saksi yang pada intinya Terdakwa masih sanggup membayar namun waktunya belum dapat dipastikan sedang isi dari somasi adalah masalah pengosongan rumah Terdakwa;
- Bahwa, Terdakwa juga mengatakan kepada saksi bahwa dia juga sudah mengangsur dua kali namun untuk bunganya saja yang pertama tahun 2013 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) ditahun 2025 sedang yang lainnya Terdakwa belum mampu untuk membayarnya dan saksi juga mengetahui sewaktu di Hotel Kenongo pada waktu ada pertemuan antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy saksi mendengar kalau hutang Terdakwa karena lama tidak dibayar sudah membengkak menjadi satu milyar rupiah lebih dan dia juga mengatakan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2025 dengan bunga prosentase sebesar 6% maka jumlahnya sudah tidak dihitung lagi;
- Bahwa, pada pokoknya hubungan hutang piutang yang terjadi adalah antara Terdakwa dengan saksi Sulasmitri bukan dengan saksi The



Tomy dan pada waktu itu Terdakwa menyerahkan sertifikat sebagai jaminan hutang kepada saksi Sulasmitri bukan kepada saksi The Tomy dan saksi tidak mengetahui bagaimana sertifikat ada pada saksi The Tomy bahkan terjadi jual beli;

- Bahwa, saksi juga mengetahui atas tanah atau rumah milik Terdakwa sebelumnya sebagian telah dijual kepada Joni Susilo dan yang saksi tahu pembelian tanah tersebut dipakai oleh Joni Susilo untuk garasi mobilnya, namun untuk serifikatnya belum dipecah karena jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan;

Atas keterangan saksi Terdakwa membenarkan tidak ada keberatan;

Menimbang, bahwa disamping saksi fakta Penasehat Hukum Terdakwa juga mengajukan satu orang ahli yang dibawah sumpah memberikan pendapatnya sesuai dengan keahliannya, yaitu;

1. Dr. GHANSAM ANAND, S.H., M.Kn., berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa, sesuai dengan keahlian ahli dibidang Hukum Perdata dan Ke Notariatan;
- Bahwa, sesuai dengan hukum perdata apabila ada suatu kesepakatan dan selanjutnya atas kesepakatan tersebut tidak dijalankan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan dia wanprestasi atau cidera janji yang hal ini masuk ranah perdata;
- Bahwa, lain lagi apabila ada kesepakatan tetapi salah satu pihak mengingkari adanya kesepakatan tersebut menurut pendapat ahli harus diuji alasan ingkarnya tersebut dan inipun masuk ranah perdata;
- Bahwa, apabila ada kesepakatan jual beli dan telah terjadi jual beli namun pihak yang seharusnya menyerahkan barang tidak pula menyerahkan barang maka perlu adanya kepastian jual beli tersebut, dan apabila memang sudah terjadi jual beli faktanya sebagai penjual tidak segera meninggalkan obyek yang dijualnya maka seharusnya langkah yang diambil adalah gugatan pengosongan obyek dan ini juga masuk ranah perdata;
- Bahwa, begitu juga apabila terjadi jual dimana Terdakwa sebagai penjual namun sebagai penjual tidak juga menyerahkan rumah yang dijualnya maka perbuatan Terdakwa tersebut adalah perbuatan ingkar janji sehingga harus digugat secara perdata karena Terdakwa telah ingkar janji bukan ranah pidana sebagaimana ketentuan Pasal 167 ayat (1) KUHP;

Halaman 20 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ahli berpendapat untuk semua produk Notaris sebelum dilakukan penandatanganan maka terlebih dahulu harus dibacakan akta yang dimaksud dan setelah ada persetujuan maka baru dilakukan penandatanganan didalam akta tersebut, dan apabila faktanya apabila akta yang dibuat didepan Notaris sebelum penandatanganan tidak dibacakan maka akta tersebut mempunyai kekuatan setara dengan akta dibawah tangan;

Atas pendapat Ahli Terdakwa tidak keberatan;

Menimbang, bahwa didepan siding Terdakwa juga telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa, Terdakwa sudah kenal baik dengan saksi Muhammad Mansyur dan pada tahun 2013 Terdakwa menyampaikan kepada saksi Muhammad Mansyur bahwa Terdakwa membutuhkan pinjaman uang yang kemudian oleh saksi Muhammad Mansyur Terdakwa diperkenalkan kepada saksi Drs. The Tomy di Hotel Kenongo jalan Embong Kenongo Surabaya;
- Bahwa, selanjutnya dipertemuan pertama tanggal 13 Juni 2013 tersebut Terdakwa pinjam uang dari saksi Drs. The Tomy sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan disanggupinya dan waktu itu juga disampaikan bahwa pembayaran bunga sebesar 6% harus dipotongkan pinjaman yang diterimanya sehingga pada waktu itu Terdakwa hanya menerima Rp.368.500.000,- (tiga ratus enam puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sedang yang Rp.31.500.000,- (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) merupakan bunga yang harus dibayar pada waktu menerima uang pinjaman, dan waktu itu sebagai jaminan Terdakwa telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.710 atas nama Terdakwa atas rumah milik Terdakwa, sehingga disini yang terjadi adalah hutang piutang antara Terdakwa dengan saksi Drs, The Tomy;
- Bahwa, pada waktu pertemuan tersebut terdakwa juga diminta untuk menandatangani sebuah surat dan Terdakwa tidak tahu surat yang Terdakwa tanda tangani tetapi yang Terdakwa pahami surat tersebut adalah Surat Hutang Piutang antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy dan surat yang sudah Terdakwa tanda tangani tidak pernah Terdakwa menerima salinannya;
- Bahwa, Terdakwa pernah diajak ke kantor Notaris Sujadi untuk melakukan penandatanganan akta namun Terdakwa tidak tahu akta yang

Halaman 21 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/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)



Terdakwa tanda tangani dan sebelum tanda tangan juga tidak pernah dibacakan isi akta tersebut bahkan hingga saat ini Terdakwa tidak pernah menerima salinan akta yang dibuat di Notaris Sujadi tersebut;

- Bahwa, Terdakwa pernah mendapat dua surat somasi dari The Tomy dimana somasi pertama tentang penagihan hutang Terdakwa kepada dia dan yang kedua tentang pengosongan rumah Terdakwa;
- Bahwa, Terdakwa pernah mengajukan gugatan perdata atas masalah yang ada antara Terdakwa dengan The Tomy namun kemudian Terdakwa cabut oleh karena Terdakwa sama sekali tidak mempunyai bukti-bukti termasuk bukti salinan akta yang dibuat oleh Notaris Sujadi;
- Bahwa, Terdakwa mengakui kalau hutang Terdakwa dari tahun 2013 hingga saat ini belum Terdakwa lunasi atau belum Terdakwa angsur oleh karena Terdakwa belum mempunyai uang, dan Terdakwa baru membayar angsuran bunga di tahun 2013 sebanyak Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan ditahun 2025 kembali membayar angsuran bunga sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa, Terdakwa tidak pernah menjual rumah Terdakwa dengan harga Rp.500.000.000,- oleh karena harga tersebut benar-benar dibawah harga pasaran;
- Bahwa, Terdakwa pernah diberitahu oleh saksi Drs. The Tomy bahwa hutang Terdakwa hingga saat ini beserta bunganya sudah mencapai 1,1 milyar rupiah oleh karena nilai uang tahun 2013 dengan nilai uang saat ini sangat berbeda disamping itu uang tersebut juga untuk modal bukan uang diam;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah pula mengajukan barang bukti berupa :

- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Sertipikat Hak Milik No. 710 Kel. Jemurwonosari Kec. Wonocolo Surabaya Atas Nama Doktorandus THE TOMY.
- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Salinan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 13 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan Notaris SUJADI, SH.
- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Salian Akte Kuasa Untuk Menjual Nomor: 14 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan Notaris SUJADI, SH.
- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Akte Jual Beli Nomor 154/2017 Tanggal 21 Juli 2017 Yang Dibuat Dihadapan VIVI SORAYA,

Halaman 22 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



SH Selaku PPAT.

- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Kwitansi Senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) Tanggal 07 Januari 2016 Terima Dari Drs. THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Slip Pemindahan Dana Rekening Bank BCA Atas Nama THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI Sebesar Rp.368.500.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- 10 (Sepuluh) Lembar Print Out Foto DRS THE TOMY.
- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Kantor Pos Laporan Penilaian Aset Obyek Tanah Dan Bangunan SHM No. 710 Tanggal 28 Nopember 2022 Dari KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Kantor Pos Surat Pernyataan Dari ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Tanggal 20 Nopember 2022.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Surat Perjanjian Penjualan Tanah Antara SRI ENDAH MUDJIATI Dengan JONI SULOSO Tanggal 5 September 2011.
- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Buku Tabungan Bank BCA No. Rekening 5100019134 Atas Nama SRI ENDAH MUDJIATI.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Bukti Transfer Bank BCA Sebesar Rp. 10.000.000,- Tanggal 18 Juli 2013 Dan Sebesar Rp. 8.000.000,- Tanggal 06 September 2013.
- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Foto Percakapan SMS.
- 2 (Dua) Lembar Fotopy Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 02 Agustus 2022
- 3 (Tiga) Lembar Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 19 Oktober 2022.

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan tersebut para saksi dan Terdakwa telah membenarkannya;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti yang ada, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa, benar antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy sudah saling kenal karena diperkenalkan oleh saksi Muhammad Mansyur pada tahun 2013;
2. Bahwa, benar atas Sertifikat Hak Milik No. 710 atas tanah dan rumah yang terletak di Kel. Jemurwonosari, Kec. Wonocolo Surabaya yang semula atas nama nama Sri Endah Mudjiati sejak tahun 2017 sudah

Halaman 23 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



beralih hak kepada Drs. The Tomy karena adanya jual beli antara Terdakwa dengan Drs. The Tomy dan Sertifikat sudah berada dikuasai oleh Drs. The Tomy berdasarkan Akta PPJB No.13 tanggal 7 Januari 2017, Akta Kuasa Untuk Menjual No.14 tanggal 7 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Sujadi, S.H. dan Akta Jual Beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Soraya, S.H.;

3. Bahwa, benar atas jual beli yang telah terjadi sebagaimana Akta Jual beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017 telah dibantah oleh Terdakwa dengan alasan Terdakwa tidak pernah menjual rumahnya namun hanya sebagai jaminan atas hutangnya, oleh karena keberatan sehingga Terdakwa mengajukan gugatan perdata, namun atas gugatan perdata yang diajukan oleh Terdakwa telah dicabutnya dengan alasan Terdakwa tidak mempunyai bukti sebagai pendukungnya;
4. Bahwa, benar Terdakwa pernah disomasi oleh Drs. The Tomy sebagai pembeli untuk mengosongkan rumah yang telah dibelinya dan menyerahkan kepada Drs. The Tomy namun atas somasi tersebut Terdakwa tetap menempati rumah yang menjadi obyek dalam jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017;
5. Bahwa, benar Terdakwa tidak pernah mengajukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No.710 yang telah beralih haknya kepada Drs. The Tomy tersebut ke Insatansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya meskipun Terdakwa telah disomasi oleh Drs. The Tomy untuk mengosongkan rumah;
6. Bahwa, benar atas Sertifikat Hak Milik No.710 atas nama pemegang hak terakhir Drs. The Tomy hingga saat ini tidak pernah dibatalkan dan tidak pernah ada permohonan pemblokiran maupun pembatalan dari pihak Terdakwa maupun dari pihak ketiga lainnya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke depan persidangan oleh Penuntut Umum didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum yang disusun secara alternatif dimana dalam pertama perbuatan Terdakwa diatur dan diancam dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP atau dakwaan kedua atas perbuatan Terdakwa diatur dan diancam dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena surat dakwaan Penuntut Umum disusun secara alternatif sehingga Majelis dapat memilih langsung salah satu dakwaan yang didasarkan dari fakta yang terungkap dipersidangan yaitu dakwaan



pertama yang atas perbuatan Terdakwa diatur dan diancam dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa.
2. Dengan melawan hak dan memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup tanpa hak yang dipakai oleh orang lain;
3. Tidak segera meninggalkannya meskipun telah diperintahkan oleh orang yang berhak;

#### **Ad.1. Unsur *barang siapa*;**

Menimbang, bahwa unsur barang siapa merupakan subyek hukum yang mampu melakukan perbuatan hukum dan mampu pula mempertanggung jawabkan akibat dari perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa didepan persidangan oleh Penuntut Umum telah diajukan subyek hukum dalam perkara ini yang seorang terdakwa yang SRI ENDAH MUDJIATI yang didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana didalam surat dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa terhadap identitas yang dibacakan telah dibenarkan oleh Terdakwa maupun saksi-saksi dengan demikian Penuntut Umum tidak salah terhadap subyek hukum yang diajukan dipersidangan ini;

Menimbang, bahwa Terdakwa menunjukkan seseorang yang sehat jasmani dan rohani hal ini terbukti dimana Terdakwa dapat menyampaikan keterangannya dengan lancar dan juga dapat menjawab pertanyaan yang diajukan dengan baik, bahkan Terdakwa juga dapat menyampaikan peristiwa yang dialaminya dengan saksi The Tomy dengan baik dan berurutan, dengan demikian Terdakwa adalah subyek hukum yang mampu melakukan perbuatan hukum dan mampu pula mempertanggung akibat dari perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penuntut Umum tidak salah dalam mengajukan seseorang sebagai subyek dipersidangan ini sehingga unsur ke-1 telah terbukti dan terpenuhi;

#### **Ad.2. Unsur *Dengan Melawan Hak dan Memaksa masuk kedalam rumah , ruangan atau pekarangan yang tertutup tanpa hak yang dipakai oleh orang lain*;**

Menimbang, bahwa sebagaimana terungkap didepan persidangan yang didasarkan dari keterangan saksi-saksi bahwa Terdakwa telah dilaporkan oleh Drs. The Tomy karena tidak bersedia meninggalkan atau menyerahkan rumahnya yang terletak di jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya atau juga

Halaman 25 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya dengan bukti Sertifikat No.710 atas nama pemegang hak terakhir Drs. The Tomy;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Drs. The Tomy bahwa rumah yang saat ini ditempati oleh Terdakwa didasarkan dengan adanya Sertifikat Hak Milik No.710 yang semula atas nama pemegang hak Sri Endah Mudjiati atau Terdakwa telah beralih atas nama saksi Drs. The Tomy oleh karena adanya jual beli antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy sebagaimana Akta Jual beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017 yang dibuat dihadapan PPAT Vivi Soraya, S.H. yang didasarkan dari Akta PPJB No.13 tanggal 7 Januari 2016 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.14 tanggal 7 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sujadi, S.H.;

Menimbang, bahwa atas peralihan hak tersebut hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan begitu juga atas peralihan hak tersebut pihak BPN Kota Surabaya tidak pernah menerima adanya keberatan atas peralihan hak tersebut juga tidak pernah ada permohonan untuk pemblokiran atas sertifikat hak milik No.710 tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat ahli terhadap suatu sertifikat hak milik sepanjang terhadap sertifikat tersebut tidak pernah dibatalkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka atas sertifikat tersebut merupakan bukti sah atas kepemilikan obyek tanah dan rumah;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Terdakwa bahwa dia pernah mengajukan gugatan perdata atas peralihan hak tersebut namun atas gugatan perdata yang diajukannya telah dicabutnya dengan alasan Terdakwa tidak mempunyai bukti pendukung untuk mengajukan gugatan pembatalan jual beli maupun pembatalan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.710 atas tanah dan rumah miliknya;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan dan keterangan Terdakwa bahwa antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy tidak pernah terjadi jual beli tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 710, tetapi yang terjadi adalah masalah hutang piutang antara Terdakwa dengan Drs. The Tomy yang terjadi pada tahun 2013 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 710 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Terdakwa dengan didukung keterangan saksi yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa yaitu Muhammad Mansyur yang menerangkan bahwa pada tahun 2013 telah terjadi hutang piutang antara Terdakwa dengan saksi Sulasmitri oleh karena yang

*Halaman 26 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



menyerahkan uang kepada Terdakwa adalah Sulasmitri disamping itu Sertifikat Hak Milik No.710 diserahkan oleh Terdakwa kepada Sulasmitri;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Muhamad Mansyur namun atas keterangan saksi tidak bersesuaian dengan apa yang disampaikan oleh Terdakwa yang pada pokoknya masalah hutang piutang yang terjadi pada tahun 2013 adalah hutang piutang antara Terdakwa dengan Drs. The Tomy dan jaminan atas hutang piutang tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No.710 milik Terdakwa, dengan demikian dari keterangan Muhammad Mansyur tersebut fakta yang sebenarnya menjadi kabur sehingga keterangan saksi Muhammad Mansyur tidak dapat mendukung apa yang disampaikan oleh Terdakwa bahwa pada tahun 2013 telah terjadi hutang piutang antara Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy, disamping itu atas keterangan Muhammad Mansyur tidak dapat mendukung pula bantahan Terdakwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penuntut Umum sehubungan dengan jual beli obyek dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.710;

Menimbang, bahwa disamping itu bagi Terdakwa atas keberatan atau bantahannya terhadap terjadinya jual beli tersebut apabila memang ada kemauan untuk mempertahankan hak atau bantahannya atas jual beli yang telah terjadi masih cukup banyak waktu untuk melakukannya dengan cara mengajukan permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No.710 maupun mengajukan gugatan untuk pembatalan Akta Jual Beli No.154/2017 sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.710 yang semula atas nama Terdakwa dan sejak tanggal 21 Juli 2017 beralih ke atas nama Drs. The Tomy, bahkan sebagaimana keterangan Terdakwa bahwa untuk somasi kedua dari saksi Drs. The Tomy minta untuk mengosongkan rumah dan menyerahkannya kepada saksi Drs. The Tomy namun meskipun Terdakwa mengetahui atas hal tersebut dia tidak pernah melakukan perlawanan dengan cara permohonan pemblokiran maupun gugatan pembatalan akta jual beli sebagai dasar peralihan hak dan dari keadaan yang demikian menjadikan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.710 tersebut sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terdakwa yang menempati tanah dan rumah di jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya juga dikenal dengan jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya adalah secara melawan hukum karena melanggar hak orang lain sebagai pemiliknya yaitu Drs. The Tomy;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas untuk unsur ke-2 telah terbukti dipersidangan ini;

*Halaman 27 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



**Ad.3. Unsur *Tidak segera meninggalkannya meskipun telah diperintahkan oleh orang yang berhak*;**

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan Drs. The Tomy bahwa melalui Kuasanya pernah mengirimkan surat somasi sebanyak dua kali kepada Terdakwa dan pernah juga saksi mendatangi Terdakwa dirumahnya dan sebagaimana keterangan Terdakwa somasi yang pertama untuk penagihan dan somasi kedua pengosongan rumah atau supaya Terdakwa segera meninggalkan rumah yang ditematinya oleh karena sejak tanggal 21 Juli 2017 rumah tersebut sudah menjadi milik Drs. The Tomy namun faktanya atas kedua somasi tersebut tidak pernah ditanggapi atau tidak pernah dilaksanakan oleh Terdakwa hingga saat ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di unsur ke-2 bahwa tanah dan rumah yang saat ini ditempati oleh Terdakwa faktanya milik Drs. The Tomy dan keberadaan Terdakwa dirumah tersebut tidak ada persetujuan dari Drs. The Tomy dan atas keberadaan Terdakwa dirumah Drs. The Tomy telah diperingatkan untuk segera keluar dengan mengirimkan somasi maupun dengan datangnya Drs. The Tomy kerumah Terdakwa yang minta supaya Terdakwa segera keluar dari rumah di jalan Jemursari VIII No. 130 Surabaya atau juga dikenal jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya;

Menimbang, bahwa dengan adanya keberadaan Terdakwa dirumah tersebut hingga saat ini sedangkan kepadanya telah diperingatkan oleh pemiliknya untuk segera meninggalkan rumah tersebut dan faktanya tidak dilakukan oleh Terdakwa, sehingga terhadap unsur ke-3 telah terbukti pula dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas sehingga unsur Pasal 167 ayat (1) KUHP telah terbukti dipersidangan ini, sehingga kepada Terdakwa harus dinyatakan telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum alternatif pertama;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan terhadap Terdakwa tidak ditemukan alasan pemaaf maupun pembenar yang dapat menghapuskan tindak pidana sehingga Terdakwa harus mempertanggung jawabkan akibat dari perbuatannya;

Menimbang, bahwa sebelum dijatuhkan putusan terhadap Terdakwa Majelis akan mempertimbangkan pembelaan/pledoi yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa dan pembelaan yang diajukan oleh Terdakwa sendiri;



Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pembelaan/pledoi Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya dengan didasarkan dari keterangan saksi-saksi bahwa Terdakwa Sri Endah Mudjiati menempati rumah di jalan Jemursari VIII No.130 Surabaya yang dikenal juga dengan jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya oleh karena rumah tersebut milik Terdakwa yang tidak pernah dijual kepada orang lain maupun kepada Drs. The Tomy;  
Bahwa, hubungan Terdakwa dengan saksi Drs. The Tomy adalah hubungan hutang piutang bukan karena adanya jual beli rumah;

Menimbang, bahwa, terhadap bukti berupa fotocopy Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.13, Akta Kuasa Untuk Menjual No.14 tanggal 07 Januari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sujadi, S.H. dan Akta Jual Beli No.154/2017 tanggal 21 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Vivi Soraya, S.H. selaku PPAT yang dijadikan dasar Penuntut Umum untuk menyatakan bahwa Terdakwa telah bersalah melakukan tindak pidana yang menurut Penasehat Hukum Terdakwa terhadap bukti tersebut dalam proses pembuatannya *patut diduga* dibuat oleh Drs. The Tomy dengan niat buruk dan tidak transparan oleh karenanya Terdakwa harus dibebaskan dari dakwaan Penuntut alternatif pertama melanggar Pasal 167 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa atas pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di unsur ke-2 Pasal 167 ayat (1) KUHP diatas dimana didepan sidang Terdakwa tidak dapat membuktikan bantahannya sehubungan dengan adanya jual beli atas rumahnya dan hanya dibuktikan dari keterangan saksi Muhamad Mansyur dan sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas atas keterangan saksi Muhammad Mansyur dan keterangan Terdakwa terjadi ketidak sesuaian tentang adanya pinjam meminjam Terdakwa, dimana menurut keterangan atau bantahan Terdakwa kejadian hutang piutang terjadi antara Terdakwa dengan Drs. The Tomy, sedang dari keterangan saksi Muhammad Mansyur hutang piutang terjadi antara Terdakwa dengan saksi Sulasmitri oleh karena yang menyerahkan uang kepada Terdakwa adalah saksi Sulasmitri dan sertifikat oleh Terdakwa diserahkan kepada Sulasmitri dan keterangan saksi tersebut tidak bersesuaian dengan keterangan Terdakwa;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Sertifikat merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan rumah yang sah sepanjang atas sertifikat tersebut tidak pernah dibatalkan oleh instansi yang mempunyai hak membatalkan dengan didasarkan dari putusan pengadilan

*Halaman 29 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan sejak tanggal 21 Juli 2017 hingga saat ini atas Sertifikat Hak Milik No.710 dengan pemegang hak terakhir adalah Drs. The Tomy tidak pernah dibatalkan dan juga tidak pernah ada pemblokiran oleh BPN sehingga pemilik atas tanah dan rumah hingga saat ini masih saksi Drs. The Tomy;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim tidak sependapat dengan pembelaan/pledoi Penasehat Hukum Terdakwa;

Menimbang, bahwa disamping Penasehat Hukum Terdakwa dari Terdakwa sendiri juga mengajukan pembelaan yang pada pokoknya Terdakwa tidak pernah menjual rumahnya kepada Drs. The Tomy yang ada bahwa sertifikat Terdakwa serahkan kepada Sulasmitri karena adanya hutang piutang; Bahwa, Terdakwa tidak pernah menerima salinan akta yang dibuat oleh Notaris Sujadi, S.H. dan karena Notaris Sujadi, S.H. sudah meninggal dunia dan belum ada penggantinya sehingga hingga saat ini Terdakwa tidak mengetahui isi dari akta yang Terdakwa tanda tangani;

Bahwa. terhadap foto yang diajukan dimana terdapat foto Terdakwa dengan suami di kantor Notaris Sujadi, S.H. adalah tidak benar karena tidak diajukan foto yang sebenarnya disamping itu Terdakwa tidak pernah datang ke kantor Notaris Sujadi, S.H. dan penanda tangan akta dilakukan di hotel Kenanga bukan di kantor Notaris Sujadi, S.H.;

Bahwa, keterangan saksi Suheriyanto bahwa dia tidak pernah hutang kepada terdakwa sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena waktu Terdakwa menyerahkan uangnya juga disertai dengan dibuatnya kwitansi;

Bahwa, perkara Terdakwa ini adalah perkara hutang piutang sehingga bukan sebagai perkara pidana tetapi perkara perdata dan oleh karena perkara perdata Terdakwa mohon supaya Sertifikat Hak Milik No.710 kembali kepada Terdakwa dan secara hukum Terdakwa mengakui mempunyai hutang kepada Sulasmitri dan Terdakwa masih sanggup untuk membayarnya;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan yang diajukan oleh Terdakwa Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sehubungan dengan bantahan Terdakwa dia tidak mengetahui akta yang dibuat di depan Notaris maupun PPAT apabila dihubungkan dengan keterangan Terdakwa adanya somasi yang kedua yang isinya supaya Terdakwa meninggalkan rumah dan menyerahkan kepada Drs. The Tomy secara kosong telah menunjukkan Terdakwa mengetahui dan apabila Terdakwa keberatan dengan hal tersebut seharusnya Terdakwa mengajukan

Halaman 30 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/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)



gugatan pembatalan peralihan hak atau mengajukan permohonan pemblokiran atas sertifikat tersebut ke kandot BPN, namun hal tersebut tidak pernah dilakukannya;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan Terdakwa bahwa saksi Suheriyanto Nur Rahmat mempunyai hutang kepada Terdakwa dan uang yang diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi Suheriyanto Nur Rahmat adalah uang yang Terdakwa pinjam dari Drs. The Tomy dan atas hal tersebut menurut Majelis merupakan permasalahan antara Terdakwa dengan saksi Suheriyanto Nur Rahmat oleh karena dari keterangan saksi Suheriyanto Nur Rahmat yang menerangkan dibawah sumpah sebagaimana didalam Berita Acara Penyidikan menerangkan bahwa ditahun 2013 dia mempunyai hutang atau pinjaman kepada Terdakwa sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan atas pembayaran pinjamannya sudah dilakukan secara mengangsur hingga pelunasan ditahun 2018 yang jumlah keseluruhannya beserta bunganya sebesar Rp.135.000.000,-, sehingga apabila Terdakwa menerangkan bahwa saksi Suheriyanto Nur Rahmat mempunyai hutang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang hingga saat ini belum dibayar hal tersebut seharusnya diselesaikan antara Terdakwa dengan saksi Heriyanto Nur Rahmat;

Menimbang, bahwa Terdakwa dilaporkan oleh saksi Drs. The Tomy ke pihak yang berwajib oleh karena Terdakwa menempati rumahnya dan meskipun disomasi untuk meninggalkan rumahnya tidak juga ditanggapi oleh Terdakwa, dengan demikian laporan Drs. The Tomy terhadap Terdakwa adalah perbuatan Terdakwa yang telah memasuki rumahnya dan telah pula disomasi untuk meninggalkan rumah milik pelapor namun tidak juga ditanggapinya oleh Terdakwa baik dengan cara melakukan gugatan pembatalan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.710 tersebut maupun permohonan pemblokiran ke kantor BPN Kota Surabaya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis tidak sependapat dengan pembelaan yang diajukan oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif pertama Penuntut Umum dan Terdakwa adalah orang mampu melakukan perbuatan hukum dan mampu pula mempertanggung jawabkan akibat dari perbuatannya maka Terdakwa harus dihukum sesuai dengan kesalahannya;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan oleh Penuntut Umum oleh karena berupa fotocopy surat, maka terhadap barang bukti berupa fotocopy surat tetap terlampir dalam berkas perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum putusan dijatuhkan perlu dipertimbangkan terlebih dahulu hal yang memberatkan dan hal yang meringankan sebagai bahan pertimbangan untuk dijatuhkannya putusan terhadap Terdakwa;

## **Hal yang memberatkan :**

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan saksi Drs. The Tomy karena sejak tanggal 21 Juli 2017 hingga sekarang dia tidak dapat menguasai atau menempati rumahnya yang terletak di jalan Jemursari VIII No.130 Surabaya dikenal juga jalan Wonocolo VII No.31 Surabaya;
- Terdakwa berbelit belit dalam memberikan keterangan dipersidangan dan terdakwa tidak mengakui perbuatannya;

## **Hal yang meringankan :**

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;
- Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana dan dihukum akibat perbuatannya maka Terdakwa juga dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 167 ayat (1) KUHP dan Undang Undang No.8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

1. Menyatakan Terdakwa SRI ENDAH MUDJIATI Binti SOMO SLAMET SOMODIWIRYO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " *dengan melawan hukum menempati rumah milik orang lain dan atas permintaan yang berhak tidak segera meninggalkan rumah milik orang lain tersebut* " sebagaimana dakwaan alternatif pertama surat dakwaan Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Sertipikat Hak Milik No. 710 Kel. Jemurwonosari Kec. Wonocolo Surabaya Atas Nama Doktorandus THE TOMY.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Salinan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 13 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan Notaris SUJADI, SH.
  - 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Sajian Akte Kuasa Untuk Menjual Nomor: 14 Tanggal 07 Januari 2016 Yang Dibuat Dihadapan

Halaman 32 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris SUJADI, SH.

- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Notaris Akte Jual Beli Nomor 154/2017 Tanggal 21 Juli 2017 Yang Dibuat Dihadapan VIVI SORAYA, SH Selaku PPAT.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Kwitansi Senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) Tanggal 07 Januari 2016 Terima Dari Drs. THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Notaris Slip Pemindahan Dana Rekening Bank BCA Atas Nama THE TOMY Kepada SRI ENDAH MUDJIATI Sebesar Rp.368.500.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
- 10 (Sepuluh) Lembar Print Out Foto DRS THE TOMY.
- 1 (Satu) Bendel Fotocopy Legalisir Kantor Pos Laporan Penilaian Aset Obyek Tanah Dan Bangunan SHM No. 710 Tanggal 28 Nopember 2022 Dari KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Legalisir Kantor Pos Surat Pernyataan Dari ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Tanggal 20 Nopember 2022.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Surat Perjanjian Penjualan Tanah Antara SRI ENDAH MUDJIATI Dengan JONI SULOSO Tanggal 5 September 2011.
- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Buku Tabungan Bank BCA No. Rekening 5100019134 Atas Nama SRI ENDAH MUDJIATI.
- 1 (Satu) Lembar Fotocopy Bukti Transfer Bank BCA Sebesar Rp. 10.000.000,- Tanggal 18 Juli 2013 Dan Sebesar Rp. 8.000.000,- Tanggal 06 September 2013.
- 2 (Dua) Lembar Fotocopy Print Out Foto Percakapan SMS.
- 2 (Dua) Lembar Fotopy Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (Istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 02 Agustus 2022
- 3 (Tiga) Lembar Print Out Percakapan WA Antara ZAJJINAH (istri SUJADI, SH) Dengan SRI ENDAH MUDJIATI Tanggal 19 Oktober 2022;

**Tetap terlampir dalam berkas perkara;**

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah);

Halaman 33 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2025 oleh kami Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum. sebagai Ketua Majelis Jahoras Siringo Ringo, S.H., M.H. dan Darwanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu, tanggal 4 Juni 2025 diucapkan didepan sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua tersebut dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota dengan dibantu oleh Romauli Ritonga, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Dewi Kusumawati, S.H. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Tanjung Perak dan Terdakwa yang didampingi oleh Penasehat Hukumnya.

Hakim Anggota

Hakim ketua,

**TTD**

**TTD**

Jahoras Siringo Ringo, S.H., M.H.

Erly Soelistyarini, S.H., M.Hum.

**TTD**

Darwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

**TTD**

Romauli Ritonga, S.H., M.H.

Halaman 34 Putusan Nomor 2322/Pid.B/2024/PN.Sby.