



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 53/Pid.B/2024/PN Tlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tulungagung yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Para Terdakwa:

Terdakwa I

1. Nama lengkap : Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M Bin Alm. SOEWADJI;
2. Tempat lahir : Tulungagung;
3. Umur/tanggal lahir : 63 Tahun / 27 Agustus 1960;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun Kalianyar, RT. 05 RW. 01, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
9. Pendidikan : Strata II;

Terdakwa II

1. Nama lengkap : DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI;
2. Tempat lahir : Tulungagung;
3. Umur/tanggal lahir : 56 Tahun/ 24 Maret 1967;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun Kalianyar, RT. 05 RW. 01, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pendidikan : Sekolah Menengah Pertama/ Sederajat;

Terdakwa III

1. Nama lengkap : GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO;
2. Tempat lahir : Tulungagung;
3. Umur/tanggal lahir : 33 Tahun/ 4 Desember 1990;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun Kalianyar, RT. 05 RW. 01, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;
9. Pendidikan : Diploma IV/ Strata I;

Terdakwa IV

1. Nama lengkap : GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO;
2. Tempat lahir : Tulungagung;
3. Umur/tanggal lahir : 26 Tahun/ 28 Mei 1997;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun Kalianyar, RT. 05 RW. 01, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;
9. Pendidikan : Diploma IV/ Strata I;

Terdakwa V

1. Nama lengkap : GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SAKSONO;
2. Tempat lahir : Tulungagung;
3. Umur/tanggal lahir : 23 Tahun/ 19 Agustus 2000;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun Kalianyar, RT. 05 RW. 01, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Pelajar/ Mahasiswa semester 10 UIN Tulungagung;
9. Pendidikan : Sekolah Lanjutan Tingkat Atas/ Sederajat;

Para Terdakwa tidak ditahan;

Para Terdakwa tidak didampingi oleh Penasihat Hukum, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 53/Pid.B/2024/PN Tlg tanggal 22 Maret 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 53/Pid.B/2024/PN Tlg tanggal 22 Maret 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi, Ahli dan Para Terdakwa serta barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SANKSONO telah terbukti secara sah bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhan nya tidak pergi dengan segera, sebagaimana dakterkan pasal 167 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana terhadap masing masing terdakwa dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan;

3. Menetapkan barang bukti :

- 1 (satu) berkas Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 seluas 740 M2 atas nama Surur Ana Mutoharoh;

- 6 (enam) lembar kwitansi pembelian tanah dan bangunan (rumah);

- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Ikatan Jual beli (dl luar AJB);

- 2 (dua) lembar bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 dan 2023;

Kembali pada saksi Didik Eko Susianto Dsn.Kalianyar Rt.05 Rw.01 Ds.Ngunggahan Kec.Bandung Kab.Tulungagung;

- 1 (satu) berkas Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021; kembali pada Badan Pertanahan Nasional Tulungagung;

4. Menetapkan supaya masing masing terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar pembelaan dari Para Terdakwa secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Para Terdakwa bukanlah perkara pidana tetapi merupakan perkara perdata sehingga Para Terdakwa memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan : menyatakan para Terdakwa tidak bersalah melakukan tindak pidana dalam Pasal 167 ayat 1 Jo Pasal 55 ayat 1 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap pledoi/pembelaan dari Para Terdakwa tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan tanggapannya secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada tuntutannya dan Para Terdakwa mengajukan tanggapannya kembali secara lisan yang pada pokoknya tetap pada pledoi /pembelaanya dan untuk hal ini semua maka untuk selengkapnya terdapat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan serta termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa diajukan kepersidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut :

Bahwa mereka Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SANKSONO pada kurun waktu bulan Juli 2023 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2023 atau setidak tidaknya dalam kurun waktu tahun 2023 bertempat di Dsn Kalianyar RT.05 Rw.01 Desa Ngunggahan Kecamatan Bandung Kabupaten Tulungagung atau setidak-tidaknya ditempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tulungagung para terdakwa secara bersama sama memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhan nya tidak pergi dengan segera perbuatan para terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya pada bulan Agustus 2021 Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO,M.M Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI menjual sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, luasnya 740 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 an. DEWI MASRUROH yang terletak di Dsn Kalianyar RT.05 Rw.01 Desa Ngunggahan Kecamatan Bandung Kabupaten Tulungagung kepada saksi Didik Eko Susanto dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH dengan harga Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) adapun pembayaran diangsur dengan bukti kwitansi tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), bukti kwitansi tanggal 6 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), bukti kwitansi tanggal 15 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), bukti kwitansi 5 Oktober 2021 sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), bukti kwitansi 1 November 2021 sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) ,bukti kwitansi tanggal 22 Nopember 2021 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga uang yang sudah diterima oleh Terdakwa I Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M dan Terdakwa II DEWI MASRUROH sebesar Rp 900.000.000, -(sembilan ratus juta rupiah) dari saksi SURUR ANA MUTOHAROH dan saksi Didik Eko Susanto;
- Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2021 terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M, Terdakwa II. DEWI MASRUROH bersama saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH menghadap Notaris Sdr. SETYA YUWONO dalam rangka membuat akta jual beli untuk tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, luasnya 740 M2, Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 an. DEWI MASRUROH dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 601/2021 tanggal 29 Oktober 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa tanah bangunan tersebut oleh saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH sudah dibayar lunas kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 sudah dibalik nama atas nama Surur Ana Mutoharoh, dengan batas-batas Utara Rumah Pak Sunyono, Timur tanah Ratna Fidianingsih, Selatan tanah Didik Eko Susianto , Barat jalan raya Bandung – Besuki yang terletak di Dusun Kalianyar RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
- Bawa terdakwa II. DEWI MASRUROH dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH membuat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) tanggal 22 Nopember 2021 yang isinya Terdakwa II akan membeli lagi tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 , dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung pihak Terdakwa II apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa II bersedia meninggalkan tempat tersebut , disaksikan oleh Terdakwa I, saksi DIDIK EKO SUSIANTO SUMALI, SUBIANTO, SETIONO, MI'RODJI;
- Bawa ternyata dalam perjanjian tersebut Terdakwa II DEWI MASRUROH tidak bisa membayar sesuai dalam perjanjian tersebut ditunggu sampai batas akhir 31 Mei 2022 artinya sudah batal secara otomatis perjanjian tersebut,
- Bawa saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH memperingatkan kepada para terdakwa secara lisan untuk segera meninggalkan rumah, tanah bangunan tersebut pada tanggal 31 Mei 2022 dan juga secara tertulis berdasarkan surat Somasi untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan/rumah tersebut tidak digubris. kemudian mengirim somasi /Peringatan pertama tanggal 6 Juli 2023 kepada Para Terdakwa untuk menggosongkan/meninggalkan pekarangan /rumah tersebut, tetapi Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M, terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SANKSONO tidak mengindahkan somasi tersebut, selanjutnya somasi ke II dikirim lagi tanggal 11 Juli 2023, tetapi Para Terdakwa juga tidak mengindahkan lagi. Bawa dengan sikap dan perbuatan para terdakwa yang telah menempati pekarangan dan/atau bangunan rumah tanpa hak atau secara melawan hukum tersebut dan telah disomasi /diperingatkan oleh kuasa hukum Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelapor sampai 2 (dua) kali tidak segera mengosongkan /meninggalkan tempat tersebut, maka saksi melaporkan ke Polres Tulungagung tanggal 24 Oktober 2023;

- Bahwa para terdakwa Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SANKSONO diminta untuk segera meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut tetap tidak mau dengan alasan para terdakwa merasa memiliki rumah tersebut dan juga masih menunggu hasil putusan gugatan perdata yang dilakukan oleh Terdakwa I, Terdakwa II sedangkan terdakwa III, Terdakwa IV, Terdakwa V sudah mengetahui tanah dan bangunan tersebut sudah dijual orang tuanya (Terdakwa I, Terdakwa II) tetap tidak mau meninggalkan rumah tersebut dengan alasan menunggu Gugatan perdata;
- Bahwa terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M dan Terdakwa II. DEWI MASRUROH melakukan gugatan perdata terhadap saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH, dan sesuai putusan no.41/Pdt.G/2022 /PN.Tlg tanggal 13 Desember 2022 yang amar putusan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (Niet on vankellijke verklaard), kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II melakukan upaya banding terhadap putusan tersebut dan sesuai putusan perkara banding No. 72/PDT/2023/PT SBY tanggal 28 Februari 2023 perkara perdata no.41/Pdt.G/2022/PN.Tlg Kwalifikasi perkara perbuatan melawan hukum dengan amar menguatkan putusan no.41/Pdt.G/2022 /PN.Tlg tanggal 13 Desember 2022 yang amar putusan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (Niet on vankellijke verklaard)
- Bahwa saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH sudah merasa memiliki rumah berdasarkan sertifikat Hak Milik nomor 1039 seluas 740 M2 atas nama SURUR Ana Mutoharoh dan para terdakwa tetap tidak mau meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut sejak bulan Juli 2023 sampai kasus dilaporkan Di Polres Tulunggaung 24 Oktober 2023
- Bahwa akibat perbuat para terdakwa, saksi DIDIK EKO SUSIANTO dan saksi SURUR ANA MUTOHAROH dirugikan karena tidak bisa menempati rumah tersebut sejak bulan Juli 2023 sampai sekarang tahun 2024;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan para Terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 (1) jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 53 /Pid.B /2024 /PN Tlg tanggal 6 Mei 2024 yang amarnya sebagai berikut:

- Menolak Eksepsi / Keberatan dari Para Terdakwa untuk seluruhnya;
- Memerintahkan Penuntut Umum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara atas nama Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M., Bin Alm. SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm. MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SAKSONO;
- Menangguhkan biaya perkara dalam perkara ini sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi DIDIK EKO SUSIANTO Bin MI'RODJI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II;
 - Bahwa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
 - Bahwa awalnya sekitar bulan Agustus 2021 saksi didatangi oleh saksi Sumali yang intinya menawarkan kepada saksi bahwa tanah dan bangunan milik Terdakwa I dijual;
 - Bahwa keesokan harinya saksi bertemu dengan saksi Sumali dan Terdakwa I disebuah warung kopi di daerah Desa Suwatu, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung yang inti pembicaraannya bahwa Terdakwa I menjual tanah dan bangunan kepada saksi namun awalnya pada saat itu Terdakwa I menyampaikan kepada saksi bahwa ingin meminjam uang kepada saksi, akan tetapi pada saat itu saksi menjawab jika Terdakwa I meminjam uang, saksi tidak mau namun jika Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya maka akan saksi pikir-pikir dulu;
 - Bahwa Terdakwa I akhirnya setuju untuk menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp.1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) namun saat itu saksi menawarinya dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Terdakwa I meminta waktu untuk pikir-pikir dahulu dan keesokan harinya saksi dihubungi lagi oleh saksi Sumali yang intinya ingin bertemu untuk membahas perihal jual beli tersebut dan selanjutnya kami bertemu di warung kopi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sama dan saat itu Terdakwa I tetap menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) dan saat itu saksi tawar lagi dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan Terdakwa I setuju dengan harga tersebut;

- Bahwa selanjutnya saksi bertanya kepada Terdakwa I mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan tersebut dan saat itu Terdakwa I menjawab bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) dari tanah dan bangunan tersebut masih berada di Bank Nusamba Ngundut Tulungagung, kemudian saksi mengatakan kepada Terdakwa I jika setuju saksi mengajak Terdakwa I untuk bersama-sama berkonsultasi dahulu dengan kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono;
- Bahwa selanjutnya malam harinya saksi bersama dengan bapak saksi mendatangi rumah saksi Maryono dan ketika saksi datang dirumah saksi Maryono ternyata Terdakwa I sudah berada di rumah saksi Maryono dan hasil musyawarahnya dimana saksi Maryono menyarankan kepada saksi dan Terdakwa I untuk menebus dulu sertipikat tanah dan bangunan tersebut ke Bank Nusamba dan setelah itu langsung ke Notaris biar proses jual belinya cepat dan pada saat itu juga kesepakatan harga jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I disepakati dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa kemudian keesokan harinya saksi bersama dengan istri saksi yaitu saksi Surur Ana Mutoharoh berangkat ke Bank Nusamba Ngundut dan setelah sampai di Bank Nusamba Ngundut Tulungagung saksi bertemu dengan Terdakwa I bersama dengan istrinya yaitu Terdakwa II dan saksi Sumali untuk membayar ke Bank Nusamba sebesar Rp. 51.250.000,00 (lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk menebus sertipikat tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai jaminan utang Terdakwa I dan Terdakwa II di Bank Nusamba;
- Bahwa setelah sertipikat tersebut bisa keluar dari Bank Nusamba selanjutnya saksi bersama dengan istri saksi yaitu Surur Ana Mutoharoh dan Terdakwa I bersama dengan istrinya yaitu Terdakwa II mendatangi Notaris Setya Yuwono dan langsung mengurus Akta jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2021 saksi dikabari oleh pihak Notaris untuk menandatangani Akta Jual Beli dan kemudian sekitar bulan Desember 2021 saksi dikabari lagi dari pihak Notaris bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) sudah balik nama atas nama istri saksi yaitu Surur Ana Mutoharoh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang saksi beli dari Terdakwa I tersebut, sesuai permintaan dari Terdakwa I tidak perlu dibayar sekaligus lunas akan tetapi bisa dibayar secara bertahap dan saksi membayar pembelian tanah dan bangunan tersebut ada yang secara tunai dan ada juga dengan cara menstarasfer kerekening BRI milik Terdakwa I;
- Bawa setelah ada pembayaran kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II menandatangani kwitansi-kwitansi yaitu pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 6 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 15 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 5 Oktober 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 1 November 2021 sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 22 Nopember 2021 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga uang yang sudah diterima oleh Terdakwa I dan Terdakwa II dari saksi sebesar Rp. 900.000.000, 00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bawa untuk pembayaran tanah dan bangunan yang saksi lakukan secara tunai ada yang diterima langsung oleh Terdakwa I ada juga diterima langsung oleh Terdakwa II;
- Bawa selanjutnya setelah tanah dan bangunan yang saksi beli dari Terdakwa I lunas, saksi pernah meminta secara lisan kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang telah saksi beli, kemudian oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang saksi sudah beli selanjutnya saksi mengirim somasi /peringatan secara tertulis sebanyak 2 (dua) kali kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah yaitu yang pertama tanggal 6 Juli 2023 dan yang kedua dikirim lagi pada tanggal 11 Juli 2023 akan tetapi Para Terdakwa tetap tidak mengindahkan somasi tersebut dan hingga saat ini Para Terdakwa masih menempati tanah dan bangunan tersebut;
- Bawa Terdakwa I pernah meminta kesepakatan secara tertulis kepada saksi sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya pada pokoknya adalah Terdakwa I selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa I, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa I bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa I tempati sekarang;

- Bahwa Para Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg yang amar putusannya menyatakan gugatan Para Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Para Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut dan putusan banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa dengan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dengan amar putusan menyatakan gugatan saksi tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan rumah yang saksi sudah beli dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) sudah atas nama Isteri saksi yaitu Surur Ana Mutoharoh dan saksi juga sudah memperingatkan Para Terdakwa untuk segera mengosongkan/meninggalkan tempat tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mengindahkannya, maka saksi akhirnya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Tulungagung;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat ada yang benar dan yang tidak benar dan yang tidak benar adalah Para Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut, yang benar adalah Para Terdakwa meminjam uang saksi dengan jaminan sertipikat bukan jual beli;

2. Saksi SURUR ANA MUTOHAROH Binti Alm MUSAJI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II;
- Bahwa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi dan suami saksi yaitu saksi Didik Eko Susianto merupakan pembeli sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang luasnya kurang lebih 740 M2 dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 dan sudah dibalik nama atas nama saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa awalnya sekitar bulan Agustus 2021 suami saksi didatangi oleh saksi Sumali yang intinya menawarkan kepada suami saksi tanah dan bangunan dijual milik Terdakwa I;
- Bawa selanjutnya keesokan harinya suami saksi bertemu dengan saksi Sumali dan Terdakwa I disebuah warung kopi di daerah Desa Suwaru, kecamatan Bandung yang setahu saksi inti pembicaraannya bahwa Terdakwa I menjual tanah dan bangunan kepada saksi dan suami saksi, namun awalnya saat itu Terdakwa I menyampaikan kepada suami saksi bahwa ingin pinjam uang kepada suami saksi namun suami saksi menjawabnya jika pinjam uang suami saksi tidak mau namun jika Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya maka akan di pikir-pikir dulu;
- Bawa selanjutnya pada saat itu Terdakwa I akhirnya menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) namun saat itu suami saksi menawarnya dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan selanjutnya Terdakwa I meminta waktu untuk pikir-pikir dahulu;
- Bawa kemudian keesokan harinya suami saksi dihubungi lagi oleh saksi Sumali yang intinya ingin bertemu untuk membahas perihal jual beli tersebut dan selanjutnya mereka bertiga bertemu di warung kopi yang sama dan saat itu Terdakwa I tetap menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) dan saat itu di tawar lagi oleh suami saksi dengan harga sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan selanjutnya suami saksi bertanya kepada Terdakwa I dimana saat ini keberadaan Sertipikat Hak Milik dari tanah dan bangunan tersebut dan saat itu Terdakwa I menjawabnya bahwa Sertipikat Hak Milik masih di Bank Nusamba Ngundu;
- Bawa selanjutnya suami saksi mengatakan kepada Terdakwa I jika setuju suami saksi mengajak Terdakwa I untuk berkonsultasi dulu dengan kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono dan saat itu hasil musyawarah dengan kepala Desa adalah Kepala Desa menyarankan untuk suami saksi bersama dengan Terdakwa I menebus dulu Sertipikat tanah tersebut ke Bank Nusamba dan setelah itu langsung ke Notaris biar proses jual belinya cepat dan saat itu juga kesepakatan harga jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I disepakati dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bawa keesokan harinya saksi bersama dengan suami saksi berangkat ke Bank Nusamba Ngundu dan setelah sampai di Bank Nusamba Ngundu saksi bertemu dengan Terdakwa I bersama dengan isterinya yaitu Terdakwa II dan saksi Sumali, kemudian saksi masuk kedalam Bank dengan Terdakwa II untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang tebusan pelunasan sertipikat sejumlah Rp. 51.250.000,00 (lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer;

- Bahwa setelah sertipikat bisa keluar selanjutnya sertipikat tersebut saksi bawa dan setelah itu saksi bersama suami saksi dan Terdakwa I serta Terdakwa II mendatangi Notaris Setya Yuwono dan langsung mengurus Akta jual beli, selanjutnya saksi dan suami saksi mendapat kabar dari pihak Notaris pada tanggal 24 Agustus 2021 untuk tanda tangan Akta Jual Beli dan selanjutnya saksi dikabari oleh pihak Notaris bahwa sekitar bulan Desember 2021 Sertifikat Hak Milik sudah balik nama atas nama saksi;
- Bahwa pada saat itu sebenarnya saksi mau membayar harga tanah dan bangunan milik Terdakwa I dengan cash dan kontan sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) akan tetapi Terdakwa I dan Terdakwa II meminta kepada saksi supaya pembayarannya diangsur saja selanjutnya Terdakwa I dan Terdakwa II minta uang kepada saksi sebesar Rp. 51.250.000,00 (lima puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pelunasan mengambil sertipikat di Bank Nusamba Nguntul Tulungagung, kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II minta dibayar tunai sebesar Rp. 19.750.000,00 (sembilan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan ditransfer ke Bank BNI sebesar Rp. 79.002.900,00 (tujuh puluh sembilan juta dua ribu sembilan ratus rupiah) sehingga dijumlah semuanya sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II mendatangani bukti kwitansi tanggal 18 Agustus 2021;
- Bahwa setelah ada pembayaran kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II menandatangani kwitansi-kwitansi yaitu pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 6 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 15 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 5 Oktober 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 1 November 2021 sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 22 Nopember 2021 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga uang yang sudah diterima oleh Terdakwa I dan Terdakwa II dari saksi sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk pembayaran tanah dan bangunan yang saksi lakukan ada secara tunai ada juga melalui transfer ada yang diterima langsung oleh Terdakwa I ada juga diterima langsung oleh Terdakwa II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa setelah saksi membeli tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II saksi tidak ada niatan untuk menjual lagi kepada Terdakwa I dan Terdakwa II akan tetapi pada tanggal 22 Nopember 2021 Terdakwa I dan Terdakwa II memohon kepada saksi bahwa akan membeli lagi tanah dan bangunan tersebut dan Terdakwa I dan terdakwa II bilang sampai jangka waktu tanggal 31 Mei 2022, selanjutnya oleh Pak Kades dibuatkan surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) dan isi perjanjian tersebut sebelum ditanda tangani oleh saksi dan Terdakwa II isi perjanjian tersebut dibacakan oleh Pak Kades dan disaksikan oleh Subianto, saksi Sumali, Setiono dan Didik yang intinya Terdakwa I dan Terdakwa II memohon kepada saksi bahwa akan membeli lagi tanah dan bangunan tersebut sampai jangka waktu tanggal 31 Mei 2022, namun hingga Mei 2022 tidak ada realisasi sama sekali dari Terdakwa I dan Terdakwa II untuk membayar tanah dan bangunan tersebut;
- Bawa selanjutnya setelah tanah dan bangunan yang saksi beli dari Terdakwa I lunas, saksi pernah meminta secara lisan kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang telah saksi beli, kemudian oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang saksi sudah beli selanjutnya saksi mengirim somasi /peringatan secara tertulis sebanyak 2 (dua) kali kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan/rumah yaitu yang pertama tanggal 6 Juli 2023 dan yang kedua dikirim lagi pada tanggal 11 Juli 2023 akan tetapi Para Terdakwa tetap tidak mengindahkan somasi tersebut dan hingga saat ini Para Terdakwa masih menempati tanah dan bangunan tersebut;
- Bawa Para Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg dengan amar putusannya menyatakan gugatan Para Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Para Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut dan putusan banding menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri;
- Bawa saksi dan suami saksi juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa dengan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dengan amar putusan menyatakan gugatan saksi tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi tidak melakukan upaya hukum;
- Bawa Terdakwa I pernah datang kerumah saksi memohon waktu 14 (empat belas) hari untuk menempati tanah dan rumah tersebut karena belum mendapatkan kontrakan atau tempat tinggal, akan tetapi setelah 14 (empat belas)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Terdakwa I datang lagi mohon waktu lagi masih mencari tempat tinggal dan sampai saat ini Para Terdakwa tidak mau meninggalkan atau mengosongkan rumah tanah tersebut;

- Bahwa oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan rumah yang saksi sudah beli dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah atas nama saksi dan saksi dan suami saksi juga sudah memperingatkan Para Terdakwa untuk segera mengosongkan /meninggalkan tempat tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mengindahkannya, maka saksi dan suami saksi akhirnya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Tulungagung;
- Bahwa yang tinggal di tanah dan rumah tersebut adalah Para Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat ada yang benar dan yang tidak benar dan yang tidak benar adalah Para Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut, yang benar adalah Para Terdakwa meminjam uang saksi dengan jaminan sertifikat bukan jual beli;

3. Saksi SUMALI Bin Alm SARTODJO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II dan saksi sebagai perantaranya;
- Bahwa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bahwa awalnya sekitar bulan agustus 2021 saksi didatangai oleh Terdakwa I yang intinya Terdakwa I meminta tolong kepada saksi untuk menjualkan tanah yang ditinggali oleh Terdakwa I yang terletak di Dusun Kalianyar RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung seluas 740 M2;
- Bahwa selanjutnya saksi menawarkan kepada saksi Didik Eko Susianto tanah yang akan dijual oleh Terdakwa I dan kemudian saksi mempertemukan Terdakwa I dan saksi Didik Eko Susianto di sebuah warung kopi di daerah Desa Kroya dan saat pertemuan tersebut Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) namun oleh saksi Didik Eko Susianto ditawar dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan kemudian dari pertemuan tersebut kedua belah pihak mau pikir-pikir dulu;
- Bahwa selang 2 (dua) hari kemudian Terdakwa I menghubungi saksi yang intinya ingin bertemu lagi dengan saksi Didik Eko Susianto untuk membahas perihal harga tanah dan bangunan yang akan dijual tersebut dan setelah itu saksi mengatur jadwal pertemuan di warung kopi yang sama dengan pertemuan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama dan kemudian dipertemuan yang kedua mendapatkan hasil kedua belah pihak sepakat untuk harga jual tanah dan bangunan milik Terdakwa I dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan saat itu saksi Didik Eko Susianto menanyakan sertifikat yang asli karena yang dibawa saat pertemuan yang kedua hanya berupa foto copy dan saat itu Terdakwa I menyampaikan bahwa sertifikat rumah yang asli masih sebagai jaminan di Bank Nusamba Ngundut;

- Bahwa kemudian selang 2 (dua) hari kemudian Terdakwa I memberitahu saksi bahwa besok kedua belah pihak akan mengunjungi Bank Nusamba Ngundut untuk menebus sertifikat rumah milik Terdakwa I tersebut dan kesokan harinya saksi berangkat ke Bank Nusamba Ngundut dengan menggunakan sepeda motor merk Honda beat dan sesampainya di Bank Nusamba Ngundut, kedua belah pihak juga sudah datang kemudian saksi Didik Eko Susianto dan istrinya disusul Terdakwa dan istrinya yaitu Terdakwa II masuk ke dalam Bank Nusamba, namun saksi hanya menunggu diluar saja;
- Bahwa setelah saksi Didik Eko Susianto selesai menebus sertifikat milik Terdakwa I kemudian saksi Didik Eko Susianto bersama dengan istrinya dan Terdakwa I dengan istrinya langsung menuju ke Notaris Setya Yuwono untuk membuat Akta Jual beli;
- Bahwa setelah membuat Akta Jual Beli kedua belah pihak pulang kerumah masing-masing dan sekira 1 (satu) bulan kemudian pada tanggal 21 Nopember 2021 saksi dihubungi oleh saksi Didik Eko Susianto terkait Terdakwa I mau membeli lagi tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto tersebut dan kesokan harinya saksi Didik Eko Susianto bersama dengan istrinya dan Terdakwa I bersama dengan istrinya hadir di kantor Desa Ngunggahan untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli yang intinya Terdakwa I dan istrinya akan membeli lagi tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto tersebut dengan harga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar serratus lima puluh juta rupiah) dengan membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dan apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktunya maka perjanjian ikatan ini dinyatakan batal dan Terdakwa I beserta keluarganya (Terdakwa II, Terdakwa III, Terdakwa IV dan Terdakwa V) bersedia meninggalkan tempat tersebut, namun hingga saat ini Terdakwa I dan keluarga belum meninggalkan tanah dan bangunannya yang sudah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto;
- Bahwa saksi sebagai makelar dalam jual beli tersebut mendapat uang jasa dari Terdakwa I sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa setahu saksi sertifikat dari tanah dan bangunan yang dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto awalnya atas nama Dewi Masruroh (Terdakwa II) dan sudah balik nama atas nama Surur Ana Mutoharoh isteri saksi Didik Eko Susianto;
- Bawa setahu saksi setelah saksi Didik Eko Susianto dan istrinya membeli tanah dan bangunan tersebut belum bisa menempati tanah dan bangunan yang sudah dibeli tersebut karena Para terdakwa sampai sekarang tidak mau meninggalkan dan mengkosongkan rumah tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat ada yang benar dan yang tidak benar dan yang tidak benar adalah Para Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut, yang benar adalah Para Terdakwa meminjam uang saksi dengan jaminan sertifikat bukan jual beli;

4. Saksi SUBANI Bin Alm GARBU MURTOJO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bawa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I dan Terdakwa II;
- Bawa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa saksi menjadi Ketua RT 005 Desa Ngungahan, Kecamatan Bandung sejak tahun 2013 sekitar 10 tahun yang lalu dan jarak rumah saksi dengan objek sengketa yaitu rumah yang saat ini ditinggali oleh Para Terdakwa sekitar kurang lebih 200 (dua ratus) meter;
- Bawa saksi pernah diceritakan oleh saksi Didik Eko Susianto dan istrinya bahwa tanah dan rumah yang saat ini ditempati oleh Para Terdakwa sudah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto dan istrinya namun hingga saat ini saksi Didik Eko Susianto dan istrinya belum bisa menempati rumah yang sudah dibeli tersebut dikarenakan Pasra Terdakwa tidak mau meninggalkan rumah yang sudah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto dan saksi juga mendapatkan informasi dari kepala Desa Ngungahan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bawa saksi pernah dipanggil oleh Kepala Dusun untuk mengamati situasi di sekitar daerah saksi;
- Bawa setahu saksi Para Terdakwa sudah menempati rumah tersebut sejak tahun 1999;
- Bawa saksi tidak mengetahui masalah jual beli antara saksi Didik Eko Susianto dengan Terdakwa I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa setahu saksi memang ada tembok rumah Terdakwa I yang bolong-bolong dan menurut pak tukang yang bekerja disana bahwa tembok tersebut bolong-bolong karena dihancurkan oleh orang suruhan saksi Didik Eko Susianto;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat ada yang benar dan yang tidak benar dan yang tidak benar adalah Para Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut, yang benar adalah Para Terdakwa meminjam uang saksi dengan jaminan sertipikat bukan jual beli;

5. Saksi Drs. MARYONO Bin Alm KARNI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bawa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah proses jual beli sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah milik Terdakwa I;
- Bawa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa Terdakwa I dan saksi Didik Eko Susianto pernah mendatangi rumah saksi, kemudian Terdakwa I maupun saksi Didik Eko Susianto meminta saran kepada saksi terkait proses jual beli sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang luasnya kurang lebih 740 M2 milik Terdakwa I yang selanjutnya baik Terdakwa I maupun saksi Didik Eko Susianto saksi sarankan untuk mengurusnya ke Notaris karena Camat Bandung selaku PPATS karena jabatan masih kosong dan diisi oleh Plt;
- Bawa saksi pada saat itu juga saksi menyarankan karena dari keterangan Terdakwa I bahwa sertipikat rumah tersebut masih di Bank Nusamba Nguntut maka saksi suruh untuk menebus terlebih dahulu dan setelah diurus saksi sarankan langsung menuju ke Notaris untuk mengurus jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bawa setelah proses jual beli di Notaris pada tanggal 22 Nopember 2021 kemudian Terdakwa I dan saksi Didik Eko Susianto mendatangi saksi yang untuk membuat perjanjian jual beli yang intinya bahwa Terdakwa I mau membeli lagi tanah dan bangunan yang sudah dijual kepada saksi Didik Eko Susianto dengan harga Rp. 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta) dengan membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dan apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktunya maka perjanjian ikatan ini dinyatakan batal dan Terdakwa I beserta keluarga bersedia meninggalkan tempat tersebut;
- Bawa terkait dengan isi surat perjanjian tersebut kedua belah pihak yang menyepakatinya dan saksi selaku Kepala Desa hanya memfasilitasi saja dan pada saat itu surat perjanjian tersebut saksi bacakan dihadapan Terdakwa I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Didik Eko Susianto serta para saksi dan setelah saksi membacakan baik Terdakwa I dan saksi Didik Eko Susianto menyepakati surat perjanjian tersebut dan menandatanganinya diatas bermaterai, namun setahu saksi hingga saat ini Terdakwa I belum membayar sesuai dengan kesepakatan dengan saksi Didik Eko Susianto dan hingga saat ini tanah dan bangunan tersebut masih ditempati oleh Para terdakwa;

- Bahwa setahu saksi tanah dan bangunan tersebut sertifikatnya yang semula atas nama Tergugat II sudah balik nama atas nama saksi Surur Ana Mutoharoh isteri saksi Didik Eko Susianto;
- Bahwa saksi selaku Kepala Desa pernah melakukan mediasi dengan saksi Didik Eko Susianto dan Terdakwa I perihal permasalahan jual beli antara saksi Didik Eko Susianto dengan Terdakwa namun Terdakwa I tetap bersikukuh tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut dengan alasan akan membeli kembali tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa setahu saksi dari keterangan saksi Didik Eko Susianto bahwa saksi Didik Eko Susianto sudah berulang kali memberi peringatan baik lisan maupun tertulis kepada Terdakwa I namun Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi selaku Kepala Desa Ngunggahan pernah menandatangi surat perjanjian membeli kembali tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh saksi Didik Eko Susianto;
- Bahwa setahu saksi baik Terdakwa I maupun saksi Didik Eko Susianto sama-sama pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tulungagung yang amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet on vankellijke verklaard);

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat ada yang benar dan yang tidak benar dan yang tidak benar adalah Para Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan bangunan tersebut, yang benar adalah Para Terdakwa meminjam uang saksi dengan jaminan sertifikat bukan jual beli;

6. Saksi SETYA YUWONO, S.H., M.Kn dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan jual beli sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah milik Terdakwa I;
- Bahwa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bahwa awalnya sekitar bulan Agustus 2021 Terdakwa I dan saksi Didik Eko Susianto beserta isterinya mendatangi Kantor saksi dengan maksud untuk konsultasi akan melakukan proses jual beli yang mana saat pertemuan awal itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik Terdakwa I maupun saksi Didik Eko Susianto menanyakan bagaimana proses jual beli jika objek jual beli masih dalam jaminan di Bank Nusamba Ngundut Tulungagung, kemudian baik Terdakwa I maupun saksi Didik Eko Susianto saksi arahkan untuk melunasi terlebih dahulu jaminan sertifikat yang akan di proses jual beli tersebut di Bank Nusamba Ngundut;

- Bawa selanjutnya selang 3 (tiga) hari kemudian Terdakwa I beserta isterinya dan saksi Didik Eko Susianto beserta isterinya datang lagi ke kantor saksi dengan membawa Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 atas nama Terdakwa II, kemudian saksi memberi penjelasan perihal proses jual beli dan pada tanggal 29 Oktober 2021 saksi menyuruh Terdakwa I beserta isterinya dan saksi Didik Eko Susianto beserta isterinya hadir ke kantor saksi untuk realisasi Akta Jual Beli dan selanjutnya Terdakwa I beserta isterinya dan saksi Didik Eko Susianto beserta isterinya juga meminta tolong kepada saksi untuk pengurusan balik nama sertifikatnya di Kantor BPN Tulungagung;
- Bawa selanjutnya pada tanggal 06 Desember 2021 saksi mendapat kabar dari Kantor BPN Tulungagung bahwa proses balik nama sudah selesai dan satu minggu kemudian saksi menyuruh staf saksi untuk mengambil sertifikat hak milik tersebut dan selanjutnya saksi memberitahukan saksi Surur Ana Mutoharoh untuk mengambil sertifikat ke kantor saksi;
- Bawa proses penandatangan akta jual beli tersebut terjadi di Kantor saksi dimana saksi selaku PPAT, Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai penjual sedangkan saksi Didik Eko Susianto dan saksi Surur Ana Mutoharoh selaku pembeli;
- Bawa yang mengambil sertifikat tanah tersebut adalah saksi Surur Ana Mutoharoh dengan didampingi oleh suaminya yaitu saksi Didik Eko Susianto;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan saksi tersebut;

7. Saksi TURKAN, A.PTnh Alm SADELI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bawa saksi adalah Kepala Pranata Pertanahan Pertama Koordinator Sub Pendaftaran tanah pada Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung Sejak Januari 2021;
- Bawa keterangan saksi yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 selas kurang lebih 740 m² tercatat atas nama Surur Ana Mutoharoh didapatkan berdasarkan akta jual beli nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setya Yuwon, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Tulunaggung, sedangkan riwayat-riwayat sebelumnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1039 itu berasal dari pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 167 seluas kurang lebih 2780 m² semula atas nama Pairan yang diporoleh berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 30 Agustus 1967 Nomor : I/Agr/18/XI/Hm/01g/67 yang merupakan tanah gogol tidak tetap persil nomor 55 S 2 diterbitkan sertifikat tanggal 22 september 1984 terletak di desa Ngunggahan kecamatan Bandung;

- Bahwa kemudian pada tanggal 28 Maret 2001 di balik nama waris kepada Mukinah, Bibit, Sukir dan Miun berdasarkan surat keterangan waris tanggal 25 Nopember 2000 yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan oleh Kepala Desa Ngunggahan dan dikuatakan oleh Camat Bandung;
- Bahwa setelah itu pada tahun 2001 dilakukan pemecahan hingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1039 seluas 740 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1040 seluas 2040 m², selanjutnya untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 1039 atas nama Mukinah, Bibit, Sukir dan Miun pada tanggal 25 Nopember 2000 dijual kepada Terdakwa II. Dewi Masruroh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 505 /JB /PPAT /BD /2000 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Subagio Hadi Siswono, PPAT Kecamatan Bandung dan telah dibalik nama tanggal 28 Maret 2000, yang selanjutnya pada tanggal 29 Oktober 2021 telah dijual kepada saksi Surur Ana Muaharoh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Setya Yuwono, S.H., MKn., PPAT Kabupaten Tulungagung dan telah balik nama tanggal 6 Desember 2021 atas nama saksi Surur Ana Mutoharoh;
- Bahwa untuk proses pembuatan Akta Jual Beli atau Akta Pemindahan Hak dilakukan dihadapan PPAT atau PPATS untuk PPAT adalah Notaris dan untuk PPATS di Camat masing-masing diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1998 tentang PPAT;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan saksi tersebut;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. Ahli DR. PRIJA DJATMIKA, S.H., M.S, yang dibacakan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa jabatan ahli adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
 - Bahwa perbuatan dikatakan melawan hukum formil (formiele wedderechtelijk) apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sedangkan suatu perbuatan dikatakan melawan hukum materil dalam fungsinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang negatif (negative materiele wedderechtelijk) apabila perbuatan tersebut selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan juga dipandang oleh masyarakat sebagai pebuatan yang tidak patut atau bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat;

- Barang bukti meliputi alat yang dipakai untuk melakukan tindak pidana (instrumenta delik) dan atau barang-barang hasil kejahatan atau tindak pidana (corpora delik), yang apabila barang-barang bukti tersebut diakui dalam keterangan saksi, keterangan terdakwa, keterangan ahli, atau berupa surat dan atau yang bisa menunjukkan adanya keterhubungan untuk membuktikan adanya perbuatan pidana atau sebagai bukti petunjuk, maka keterangan saksi, keterangan terdakwa, keterangan ahli, atau berupa surat dan atau petunjuk tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang sah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 184 KUHAP;
- Bahwa unsur subyektif dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP adalah: pelaku melakukan perbuatannya tersebut dengan sengaja (dolus). Pengertian kesengajaan adalah adanya kehendak pelaku untuk melakukan perbuatan yang melawan hukum tersebut, serta pelaku mengetahui bahwa perbuatannya tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum, tetapi yang bersangkutan tetap melakukannya (willens en wittens), kedua, unsur obyektif bahwa pelaku telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP ini dirumuskan meliputi dua macam unsur perbuatan atau perbuatan yang dilarang yaitu:
 1. Memaksa masuk ke suatu rumah, ruangan tertutup atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain;
 2. Berada di suatu rumah, ruangan tertutup atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain yang atas permintaan dari atau atas nama yang berhak tidak pergi dengan segera;
- Bahwa yang dimaksud dengan memaksa-masuk ialah memasuki (suatu rumah dan sebagainya) bertentangan dengan kehendak dari orang lain si pemakai yang sekaligus merupakan orang yang berhak. Kehendak itu dapat diutarakan /diucapkan dengan lisan ataupun dengan tulisan bahkan dengan isyarat atau tanda yang sudah lazim dapat dimengerti bahkan juga secara diam-diam. Yang dimaksud suatu rumah, yang merupakan istilah umum adalah suatu tempat yang sengaja diadakan atau dibuat untuk digunakan sebagai tempat tinggal dimana lazimnya dilakukan istirahat malam (tidur), makan/minum dan bahkan juga dimana hartanya sebagian atau seluruhnya ditaruh oleh pemiliknya, dimana yang berhak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut melakukan pekerjaan-pekerjannya yang khusus, dimana dia menyebutkan alamatnya untuk surat menyurat dan sebagainya. Yang dimaksud dengan ruangan tertutup, adalah setiap bangunan atau ruangan yang tidak terbuka setiap waktu untuk umum atau yang tidak sembarang waktu yang dapat dimasuki oleh siapa saja. Yang dimaksud dengan pekarangan tertutup, ialah sebidang tanah yang jelas terpisah dari sebidang tanah lainnya (sekelilingnya) dan jelas ada tanda-tanda yang dimaksudkan bahwa tidak setiap orang boleh memasuki pekarangan tersebut. Selanjutnya pada tindakan larangan kedua ditentukan: berada di situ (rumah, ruangan tertutup atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain), yang atas permintaan dari atau atas nama yang berhak tidak pergi dengan segera. Dalam hal ini ada dua kemungkinan, seseorang itu berada di situ yaitu setelah memasukinya baik dengan "memaksa" maupun "tidak dengan memaksa" tetapi tanpa permisi atau ijin dari yang berhak, atau semula memasukinya dengan ijin dari yang berhak, kemudian tidak segera pergi atas permintaan yang berhak. Yang dimaksud dengan tidak segera pergi ialah dalam waktu yang layak tidak pergi dari rumah tersebut. Waktu yang layak disini adalah sewaktu-waktu yang jika si pelaku tadinya membawa barang-barangnya, harus cukup waktu baginya untuk mengumpulkan dan membawa. Yang dimaksud dengan atas permintaan dari yang berhak atau atas namanya ialah suatu perintah, suruhan, himbauan, saran, ataupun gerakan maupun dengan tulisan (jika yang berhak tidak bisa bicara) yang dapat dimengerti si pelaku dan pada pokoknya menghendaki si pelaku segera pergi. Dalam hal ini yang penting ialah si pelaku mengerti permintaan itu dan tidak harus diulang-ulangi baru dipandang sempurna delik ini;

- Bawa perbuatan yang dilakukan oleh Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M danistrinya Sdri. Dewi Masruroh beserta anak-anaknya dapat dikatakan melakukan tindak pidana sesuai dengan fakta kejadian diatas, karena terdapat perbuatan melawan hukum dalam sifat hukum pidana (*wederrechtelijkheid*) yang memenuhi semua unsur tindak pidana (*bestanddeelen delict*) dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP;
- Bawa sesuai dengan surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang mana dalam frasa perjanjian tersebut Sdri. Dewi Masruroh selaku istri dari Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M memohon kepada Surur Ana Mutoharoh dan Sdr. Didik Eko Susianto untuk membeli lagi tanah dan bangunan tersebut sampai tanggal 31 Mei 2022 dan apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktunya Sdri. Dewi Masruroh dan Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M termasuk anak-anaknya bersedia meninggalkan tempat tersebut. namun setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Mei 2022 tersebut Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M tidak bisa membeli lagi dan sesuai kesepakatan dalam surat perjanjian tersebut Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M beserta isteri dan anak-anaknya tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang sudah dijualnya tersebut yang selanjutnya Sdr. Didik Eko Susanto meminta secara lisan untuk mengosongkan / meninggalkan pekarangan/rumah tersebut namun tidak digubris. kemudian mengirim somasi/peringatan pertama tanggal 6 Juli 2023 kepada Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M beserta istri dan anak-anaknya untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah tersebut, tetapi Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M dan keluarga tidak mengindahkan somasi tersebut, selanjutnya somasi ke II dikirim lagi tanggal 11 Juli 2023, tetapi Para Terlapor juga tidak mengindahkan lagi;

- Bawa di dalam surat somasi I dan II dari Sdr. Didik Eko Susianto ditunjukan kepada Drs. Eko Heru Saksono, M.M, Dewi Masruroh, Galih Syaifudin Syayid, Gita Rizqi Luzumi, dan Grace Rohmatur Romadlon berisi perihal pemberitahuan agar segera meninggalkan/mengosongkan perkarangan/rumah;
- Bawa sampai saat ini Drs. Eko Heru Saksono, M.M, Dewi Masruroh, Galih Syaifudin Syayid, Gita Rizqi Luzumi, dan Grace Rohmatur Romadlon masih tinggal di tanah seluas 740 m² yang terletak di Dusun Kalianyar RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
- Bawa Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M sudah pernah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Tulungagung sesuai dengan putusan Nomor : 41/Pdt.G/2022/PN Tlg tanggal 13 Desember 2022 tersebut dengan hasil putusan tidak dapat diterima dan melakukan upaya hukum banding di pengadilan tinggi surabaya dan sesuai dengan putusan Nomor : 72/PDT/2023/PT SBY tanggal 28 Februari 2023 dengan hasil menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor : 41/Pdt.G/2022/PN Tlg tanggal 13 Desember 2022;
- Bawa dengan demikian pelapor dan isterinya adalah pemilik sah secara hukum atas sertifikat hak milik Nomor : 1039, pada tanggal 06 Desember 2021 yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021 sudah balik nama a.n Suar Ana Mutoharoh, sehingga perbuatan Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M beserta isteri dan anak-anaknya tidak mau mengosongkan / meninggalkan pekarangan / rumah tersebut, padahal sudah diminta keluar oleh pelapor sebagai pihak yang berhak, tetapi Sdr. Drs. Eko Heru Saksono, M.M dan keluarga tidak mengindahkan somasi tersebut, selanjutnya somasi ke II dikirim lagi tanggal 11 Juli 2023, tetapi Para Terlapor juga tidak mengindahkan lagi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap tidak mau meninggalkan atau keluar atau mengosongkan tanah dan rumah dimaksud dalam perkara ini (a quo), memenuhi semua unsur tindak pidana dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, serta merupakan suatu tindak pidana yang sudah selesai (voldtooid);

- Bawa subyek hukum (legal person) yang dapat dituntut pidana adalah orang atau orang-orang yang perbuatannya memenuhi semua unsur tindak pidana dalam pasal yang dilanggar (berdasarkan teorinya ahli hukum pidana Simon, Van hammel dll), dimana subyek hukum yang perbuatannya memenuhi semua unsur tindak pidana dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP adalah Drs. Eko Heru Saksono, M.M, Dewi Masruroh, Galih Syaifudin Syayid, Gita Rizqi Luzumi, dan Grace Rohmatur Romadlon masih tinggal di tanah seluas 740 m² yang terletak di Dusun Kalianyar RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung, yang masih tetap tinggal atau bertempat tinggal di rumah dimaksud walaupun oleh pelapor sebagai pihak yang berhak secara hukum sudah beberapa kali diminta keluar dari rumah tersebut atau mengosongkan rumah dimaksud dalam perkara ini (a quo);

Terhadap keterangan Ahli, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak tahu terhadap keterangan Ahli;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M., Bin Alm. SOEWAJI;

- Bawa Terdakwa mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah dan bangunan milik Terdakwa;
- Bawa keterangan Terdakwa yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa sekitar bulan Agustus 2021 terjadi kesepakatan lisan antara Terdakwa dengan saksi Didik Eko Susianto perihal hutang piutang dan saksi Didik Eko Susianto memberikan pinjaman kepada Terdakwa sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 atas nama Dewi Masruroh (isteri Terdakwa), dengan batas-batas : utara rumah pak Sunyono, Timur tanah Ratna Fidianingsih, selatan tanah Didik Eko Susianto dan barat jalan raya bandung-basuki, yang terletak di Dusun Kalianyar, RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
- Bawa kemudian Terdakwa meminta kesepakatan secara tertulis kepada saksi Didik Eko Susanto sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya adalah Terdakwa selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi Didik Eko Susanto untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa tempati sekarang;

- Bahwa sebelum surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) dibuat, antara Terdakwa dan saksi Didik Eko Susanto sudah pernah membuat akta jual beli antara Terdakwa bersama isteri Terdakwa dan saksi Didik Eko Susanto bersama dengan isterinya dihadapan Notaris Setya Yuwono;
- Bahwa Terdakwa pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto "*mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya trasfer dulu*", akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa "*gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai*";
- Bahwa sampai dengan hari ini Terdakwa bersama dengan keluarga (Terdakwa II, Terdakwa III, Terdakwa IV dan Terdakwa V) masih tinggal di rumah Terdakwa Tersebut;
- Bahwa uang sejumlah Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dari saksi Didik Eko Susanto tidak Terdakwa terima secara langsung akan tetapi secara bertahap;
- Bahwa Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi Didik Eko Susanto dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg dan sesuai dengan putusan Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg, amar putusannya menyatakan gugatan Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut putusan banding menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi Didik Eko Susanto juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa dengan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dan sesuai putusan Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg, amar putusannya menyatakan gugatan saksi Didik Eko Susanto tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi Didik Eko Susanto tidak melakukan upaya hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Terdakwa sampai dengan saat ini tidak mau keluar dari rumah Terdakwa tersebut karena Terdakwa merasa sampai dengan saat ini belum dapat dipastikan siapa pemilik dari tanah dan bangunan tersebut berdasarkan putusan perdata;
- Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI;
- Bawa Terdakwa mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah dan bangunan milik Terdakwa;
- Bawa keterangan Terdakwa yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa sekitar bulan Agustus 2021 terjadi kesepakatan lisan antara suami Terdakwa yaitu Terdakwa I dengan saksi Didik Eko Susianto perihal hutang piutang dan saksi Didik Eko Susianto memberikan pinjaman kepada Terdakwa sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 atas nama Terdakwa, dengan batas-batas : disebelah utara berbatasan dengan rumah pak Sunyono, di sebelah timur berbatasan dengan tanah Ratna Fidianingsih, disebelah selatan berbatasan dengan tanah Didik Eko Susianto dan disebelah barat berbatasan dengan jalan raya bandung-basuki, yang terletak di Dusun Kalianyar, RT. 005 RW. 001, Desa Ngunggahan, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung;
- Bawa kemudian suami Terdakwa yaitu Terdakwa I meminta kesepakatan secara tertulis kepada saksi Didik Eko Susanto sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya pada pokoknya adalah Terdakwa selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi Didik Eko Susanto untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut sehingga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa tempati sekarang;
- Bawa sebelum surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) tersebut dibuat, antara Terdakwa dan saksi Didik Eko Susanto sudah pernah membuat akta jual beli antara suami Terdakwa bersama Terdakwa dan saksi Didik Eko Susanto bersama dengan isterinya dihadapan Notaris Setya Yuwono;
- Bawa suami Terdakwa pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa dan pada saat itu suami Terdakwa mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto "*mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"trasfer dulu", akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada suami Terdakwa "gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai";

- Bahwa sampai dengan saat ini Terdakwa bersama dengan keluarga (Terdakwa I, Terdakwa III, Terdakwa IV dan Terdakwa V) masih tinggal di rumah Terdakwa tersebut;
- Bahwa uang sejumlah Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dari saksi Didik Eko Susanto tidak Terdakwa terima secara langsung akan tetapi secara bertahap;
- Bahwa Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi Didik Eko Susanto dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg dan sesuai dengan putusan Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg, amar putusannya menyatakan gugatan Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut putusan banding menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi Didik Eko Susanto juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa dengan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dan sesuai putusan Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg, amar putusannya menyatakan gugatan saksi Didik Eko Susanto tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi Didik Eko Susanto tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa Terdakwa sampai dengan saat ini tidak mau keluar dari rumah Terdakwa tersebut karena Terdakwa merasa sampai dengan saat ini belum dapat dipastikan siapa pemilik dari tanah dan bangunan tersebut berdasarkan putusan perdata;

Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO;

- Bahwa Terdakwa mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah dan bangunan milik orang tua Terdakwa yaitu Terdakwa I dan Terdakwa II;
- Bahwa keterangan Terdakwa yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bahwa setahu Terdakwa pada tanggal 31 Mei 2021 sertifikat rumah milik keluarga Terdakwa atas nama Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II di jaminkan sebagai pinjaman kepada saksi Didik Eko Susanto sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan menurut Ayah Terdakwa yaitu Terdakwa I perjanjian dengan saksi Didik Eko Susanto tersebut adalah perjanjian hutang piutang;
- Bahwa mengenai uang sejumlah Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut Ayah Terdakwa mempergunakan untuk membeli tanah diwilayah Plosokandang dan Terdakwa hanya dibantu oleh ayah Terdakwa untuk pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mobil VIOS tahun 2016 sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan mobil VIOS tahun 2016 tersebut telah dijual oleh Ayah Terdakwa pada tahun 2022;

- Bawa didalam Akta Jual Beli Nomor 601/2021 tanggal 29 Oktober 2021 di hadapan Notaris PPAT Setya Yuwono, S.H., M.Kn selaku penjual adalah Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II dan selaku pembeli adalah saksi Surur Ana Mutoharoh yang merupakan isteri dari saksi Didik Eko Susanto;
- Bawa setahu Terdakwa sertipikat rumah Terdakwa tersebut sekarang sudah atas nama saksi Surur Ana Mutoharoh;
- Bawa kemudian setahu Terdakwa, keluarga Terdakwa juga pernah diberi peringatan baik secara lisan maupun tertulis oleh saksi Didik Eko Susanto yang intinya peringatan tersebut perihal disuruh meninggalkan dan mengosongkan rumah yang Terdakwa tempati sekarang;
- Bawa Terdakwa menempati rumah Terdakwa tersebut sejak tahun 1993;
- Bawa alasan Terdakwa dan keluarga Terdakwa (Terdakwa I, Terdakwa II, Terdakwa IV dan Terdakwa V) masih tetap tinggal di tanah dan bangunan tersebut, karena Ayah dan Ibu Terdakwa pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tulungagung dengan putusan tidak dapat diterima dan dengan putusan itu menurut Terdakwa masih imbang sehingga Terdakwa dan keluarga Terdakwa masih mempunyai hak untuk tinggal di rumah tersebut;

Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Binti EKO HERU SAKSONO;

- Bawa Terdakwa mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah dan bangunan milik orang tua Terdakwa yaitu Terdakwa I dan Terdakwa II;
- Bawa keterangan Terdakwa yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa setahu Terdakwa pada sekitar bulan Agustus 2021 sertipikat rumah milik keluarga Terdakwa atas nama Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II dijaminkan sebagai pinjaman kepada saksi Didik Eko Susanto;
- Bawa Terdakwa bertempat tinggal dirumah Terdakwa tersebut sejak tahun 1997;
- Bawa sertipikat rumah Terdakwa tersebut dijadikan jaminan kepada saksi Didik Eko Susanto dan selanjutnya pinjaman ayah Terdakwa kepada saksi Didik Eko Susanto sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan perjanjian pinjam meminjam tersebut akan dibayar selama 10 (sepuluh) bulan sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa uang sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut oleh ayah Terdakwa dipergunakan untuk membeli tanah didekat kampus UIN di Tulungagung;
- Bawa didalam Akta Jual Beli Nomor 601/2021 tanggal 29 Oktober 2021 di hadapan Notaris PPAT Setya Yuwono, S.H., M.Kn selaku penjual adalah Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II dan selaku pembeli adalah saksi Surur Ana Mutoharoh yang merupakan isteri dari saksi Didik Eko Susanto;
- Bawa setahu Terdakwa sertipikat rumah Terdakwa tersebut sekarang sudah atas nama saksi Surur Ana Mutoharoh;
- Bawa Terdakwa dan keluarga masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut karena putusan perdata dari Pengadilan Negeri Tulungagung baik yang diajukan oleh saksi Didik Eko Susanto dan Ayah Terdakwa putusannya adalah tidak dapat diterima;

Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SAKSONO;

- Bawa Terdakwa mengerti dirinya dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan masalah tanah dan bangunan milik orang tua Terdakwa yaitu Terdakwa I dan Terdakwa II;
- Bawa keterangan Terdakwa yang ada dalam BAP Penyidik adalah benar;
- Bawa Bahwa setahu Terdakwa pada sekitar bulan Agustus 2021 sertipikat rumah milik keluarga Terdakwa atas nama Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II dijaminkan sebagai pinjaman kepada saksi Didik Eko Susanto;
- Bawa Terdakwa bertempat tinggal dirumah Terdakwa tersebut sejak tahun 1997;
- Bawa sertipikat rumah Terdakwa tersebut dijadikan jaminan kepada saksi Didik Eko Susanto dan selanjutnya pinjaman ayah Terdakwa kepada saksi Didik Eko Susanto sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan perjanjian pinjam meminjam tersebut akan dibayar selama 10 (sepuluh) bulan sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bawa uang sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut oleh ayah Terdakwa dipergunakan untuk membeli tanah didekat kampus UIN di Tulungagung;
- Bawa didalam Akta Jual Beli Nomor 601/2021 tanggal 29 Oktober 2021 di hadapan Notaris PPAT Setya Yuwono, S.H., M.Kn selaku penjual adalah Ibu Terdakwa yaitu Terdakwa II dan selaku pembeli adalah saksi Surur Ana Mutoharoh yang merupakan isteri dari saksi Didik Eko Susanto;
- Bawa setahu Terdakwa sertipikat rumah Terdakwa tersebut sekarang sudah atas nama saksi Surur Ana Mutoharoh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Terdakwa dan keluarga masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut karena putusan perdata dari Pengadilan Negeri Tulungagung baik yang diajukan oleh saksi Didik Eko Susanto dan Ayah Terdakwa putusannya adalah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa tidak mengajukan saksi-saksi yang meringankan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) berkas Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 seluas 740 M2 atas nama Surur Ana Mutoharoh;
2. 6 (enam) lembar kwitansi pembelian tanah dan bangunan (rumah);
3. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Ikatan Jual beli (di luar AJB);
4. 2 (dua) lembar bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 dan 2023;
5. 1 (satu) berkas Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bawa awalnya sekitar bulan Agustus 2021 saksi Didik Eko Susanto didatangai oleh saksi Sumali yang intinya menawarkan kepada saksi Didik Eko Susanto bahwa tanah dan bangunan milik Terdakwa I dijual;
- Bawa keesokan harinya saksi Didik Eko Susanto bertemu dengan saksi Sumali dan Terdakwa I disebuah warung kopi di daerah Desa Suwaru, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung yang inti pembicaraan bahwa Terdakwa I menjual tanah dan bangunan kepada saksi Didik Eko Susanto namun awalnya pada saat itu Terdakwa I menyampaikan kepada saksi Didik Eko Susanto bahwa ingin meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, akan tetapi pada saat itu saksi Didik Eko Susanto menjawab jika Terdakwa I meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, maka saksi Didik Eko Susanto tidak mau namun jika Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya maka saksi Didik Eko Susanto akan pikir-pikir dulu;
- Bawa Terdakwa I akhirnya setuju untuk menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp.1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) namun saat itu saksi menawaranya dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus ratus rupiah) dan Terdakwa I meminta waktu untuk pikir-pikir dahulu dan keesokan harinya saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Didik Eko Susanto dihubungi lagi oleh saksi Sumali yang intinya ingin bertemu untuk membahas kembali perihal jual beli tersebut dan selanjutnya saksi Didik Eko Susanto, Terdakwa I dan saksi Sumali bertemu di warung kopi yang sama dan saat itu Terdakwa I tetap menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) dan saat itu saksi Didik Eko Susanto menawarinya lagi dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan Terdakwa I pun setuju dengan harga tersebut;

- Bahwa selanjutnya saksi Didik Eko Susanto bertanya kepada Terdakwa I mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) dari tanah dan bangunan tersebut dan saat itu Terdakwa I menjawabnya bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) dari tanah dan bangunan tersebut masih berada di Bank Nusamba Nggunut Tulungagung, kemudian saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa I jika setuju saksi Didik Eko Susanto mengajak Terdakwa I untuk bersama-sama berkonsultasi terlebih dahulu dengan Kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono;
- Bahwa selanjutnya pada malam harinya saksi Didik Eko Susanto dan Terdakwa I medatangi rumah Kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono dan hasil musyawarah dengan saksi Maryono, dimana saksi Maryono menyarankan kepada saksi Didik Eko Susanto dan Terdakwa I untuk menebus dulu sertipikat tanah dan bangunan tersebut yang digadaikan oleh Terdakwa I Bank Nusamba dan setelah itu baru langsung ke Notaris untuk mengurus perjanjian jual belinya;
- Bahwa keesokan harinya saksi Didik Eko Susanto bersama dengan istrinya yaitu saksi Surur Ana Mutoharoh dan Terdakwa I bersama dengan isterinya yaitu Terdakwa II dan saksi Sumali berangkat ke Bank Nusamba Nggunut dengan maksud untuk menebus jaminan sertipikat tanah dan bangunan milik Terdakwa I;
- Bahwa setelah sertipikat bisa keluar dari Bank Nusamba Nggunut selanjutnya saksi Didik Eko Susanto bersama dengan istrinya yaitu saksi Surur Ana Mutoharoh dan Terdakwa I bersama dengan istrinya yaitu Terdakwa II mendatangi Notaris PPAT Setya Yuwono dan langsung mengurus Akta jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2021 saksi Didik Eko Susanto dikabari oleh pihak Notaris untuk menandatangani Akta Jual beli dan kemudian sekitar bulan Desember 2021 saksi dikabari lagi dari pihak Notaris bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) sudah dibalik nama atas nama isteri saksi Didik Eko Susanto yaitu Surur Ana Mutoharoh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto beli dari Terdakwa I tersebut, sesuai permintaan dari Terdakwa I tidak perlu dibayar sekaligus lunas akan tetapi bisa dibayar secara bertahap dan saksi Didik Eko Susanto membayar pembelian tanah dan bangunan tersebut ada yang secara tunai dan ada juga dengan menstarasfer ke rekening BRI milik Terdakwa I;
- Bawa setelah ada pembayaran kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II menandatangani kwitansi-kwitansi yaitu pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 6 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 15 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 5 Oktober 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 1 November 2021 sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 22 Nopember 2021 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga uang yang sudah diterima oleh Terdakwa I dan Terdakwa II dari saksi sebesar Rp. 900.000.000, 00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bawa untuk pembayaran tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto lakukan secara tunai ada yang diterima langsung oleh Terdakwa I ada juga diterima langsung oleh Terdakwa II;
- Bawa Terdakwa I pernah meminta kesepakatan secara tertulis kepada saksi Didik Eko Susanto sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya pada pokoknya adalah Terdakwa I selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi Didik Eko Susanto untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa I, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa I bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa I tempati sekarang;
- Bawa berdasarkan keterangan Terdakwa I dan Terdakwa II pada pokoknya bahwa Terdakwa I pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto "*mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

trasfer dulu", akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa "*gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai*"

- Bahwa selanjutnya setelah tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto beli dari Terdakwa I lunas, saksi pernah meminta secara lisan kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang telah saksi Didik Eko Susanto beli, kemudian oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto sudah beli selanjutnya saksi Didik Eko Susanto mengirim somasi /peringatan secara tertulis sebanayak 2 (dua) kali kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah yaitu yang pertama tanggal 6 Juli 2023 dan yang kedua dikirim lagi pada tanggal 11 Juli 2023 akan tetapi Para Terdakwa tetap tidak mengindahkan somasi tersebut dan hingga saat ini Para Terdakwa masih menempati tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Para Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi Didik Eko Susanto dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg dan sesuai dengan putusan Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg yang amar putusannya menyatakan gugatan Para Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Para Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut dan putusan banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi Didik Eko Susanto juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dan sesuai putusan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg yang amar putusan menyatakan gugatan saksi Didik Eko Susanto tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi Didik Eko Susanto tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan rumah yang saksi Didik Eko Susanto sudah beli dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah atas nama isteri saksi Didik Eko Susanto dan saksi Didik Eko Susanto juga sudah memperingatkan Para Terdakwa untuk segera mengosongkan /meninggalkan tempat tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mengindahkannya, maka saksi Didik Eko Susanto akhirnya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Tulungagung;
- Bahwa Para Terdakwa masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut karena Para Terdakwa merasa putusan perdata dari Pengadilan Negeri Tulungagung baik yang diajukan oleh saksi Didik Eko Susanto dan Para Terdakwa putusannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak dapat diterima sehingga Para Terdakwa masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Para Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana *juncto* pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur barang siapa;
2. Unsur 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;
3. Unsur yang melakukan, menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1 Unsur barang siapa;

Menimbang, bahwa kata-kata "*barang siapa*" dimaksudkan sebagai siapa orangnya yang harus bertanggung jawab atas perbuatan/kejadian yang didakwakan itu setidak-tidaknya mengenai siapa orangnya yang harus dijadikan Para Terdakwa dalam perkara ini, tegasnya, setiap orang sebagai subyek hukum (pendukung hak dan kewajiban) baik perseorangan maupun korporasi yang di dakwa sebagai pelaku suatu tindak pidana dalam dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena itu perkataan "*barang siapa*" secara historis kronologis manusia sebagai subyek hukum telah dengan sendirinya ada kemampuan bertanggung jawab kecuali secara tegas Undang-Undang menentukan lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap didalam persidangan maka sebagai pelaku tindak pidana dalam perkara ini adalah Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M, Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Binti EKO HERU SAKSONO dan Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SAKSONO dan Para Terdakwa telah membenarkan identitasnya secara lengkap sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diuraikan dalam surat dakwaan sehingga dengan demikian dalam perkara ini tidak terjadi kesalahan orang/error *in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa unsur "kesatu" telah terpenuhi;

Ad. 2 Unsur 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;

Menimbang, bahwa perbuatan memaksa/menerobos masuk dengan melawan hukum (*wederrechtelijk binnendringen*) terjadi dalam 2 (dua) hal, yaitu:

1. Bila sebelumnya telah diberi suatu tanda larangan bagi orang yang tidak berhak untuk masuk ke dalam sebuah rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup, misalnya dengan tulisan "*dilarang masuk*" atau "*masuk harus mendapat ijin*", atau pintu pagar atau pintu rumah tertutup rapat dan dikunci. Maka setiap orang yang tanpa hak dilarang memasuki rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup meskipun tidak diketahui orang yang berhak. Orang yang masuk itu telah melakukan perbuatan memaksa masuk. Dengan demikian perbuatan itu telah mengandung sifat melawan hukum. Sifat melawan hukumnya perbuatan memaksa masuk justru terletak pada tidak mengindahkan tanda larangan masuk semacam itu. Artinya orang yang masuk tanpa mengindahkan tanda-tanda larangan tersebut, adalah bertentangan kehendak dari orang yang berhak;
2. Bila tanda-tanda dilarang masuk tidak ada, kemudian ada orang hendak masuk kedalam rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup oleh orang yang berhak melarangnya untuk masuk, baik dengan ucapan atau disertai dengan perbuatan, misalnya dengan menghalangi dengan membentangkan tangannya atau dengan menutup pintu, orang itu tidak mengindahkannya dan tetap menerobos masuk kedalam, maka orang itu juga melakukan perbuatan memaksa masuk. Perbuatan memaksa masuk semacam itu telah mengandung sifat melawan hukum. Sifat melawan hukum perbuatan itu terletak pada tidak mengindahkan larangan masuk oleh orang yang berhak tadinya. Artinya juga bertentangan dengan kehendak dari orang yang berhak. (PAF Lamintang & Djisman Samosir, Hukum Pidana, halaman 113);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengertian melawan hukum atau tanpa hak disebut dengan istilah “*wederrechthelijk*” menurut Drs. P.A.F Lamintang, S.H., dalam bukunya “*Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*” (hal. 354-355) tanpa hak atau melawan hukum (*wederrechthelijk*) ini meliputi pengertian-pengertian :

- Bertentangan dengan hukum objektif, atau;
- Bertentangan dengan hak orang lain, atau;
- Tanpa hak yang ada pada diri seseorang, atau;
- Tanpa kewenangan;

Menimbang, bahwa Prof. Satochid pada buku kumpulan kuliah hukum pidana halaman 45 menegaskan : “*wederrechthelijk*” formil bersandar pada Undang-Undang, sedangkan “*wederrechthelijk materil bukan pada Undang-Undang namun pada asas-asas umum yang terdapat dalam lapangan hukum atau apa yang dinamakan algemene beginsel*”;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif sehingga apabila salah satu sub unsur dalam unsur ini telah terpenuhi maka unsur ini dinyatakan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa awalnya sekitar bulan Agustus 2021 saksi Didik Eko Susanto didatangai oleh saksi Sumali yang intinya menawarkan kepada saksi Didik Eko Susanto bahwa tanah dan bangunan milik Terdakwa I dijual;
- Bahwa keesokan harinya saksi Didik Eko Susanto bertemu dengan saksi Sumali dan Terdakwa I disebuah warung kopi di daerah Desa Suwaru, Kecamatan Bandung, Kabupaten Tulungagung yang inti pembicaraan bahwa Terdakwa I menjual tanah dan bangunan kepada saksi Didik Eko Susanto namun awalnya pada saat itu Terdakwa I menyampaikan kepada saksi Didik Eko Susanto bahwa ingin meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, akan tetapi pada saat itu saksi Didik Eko Susanto menjawab jika Terdakwa I meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, maka saksi Didik Eko Susanto tidak mau namun jika Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya maka saksi Didik Eko Susanto akan pikir-pikir dulu;
- Bahwa Terdakwa I akhirnya setuju untuk menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp.1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) namun saat itu saksi menawarnya dengan harga Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Terdakwa I meminta waktu untuk pikir-pikir dahulu dan keesokan harinya saksi Didik Eko Susanto dihubungi lagi oleh saksi Sumali yang intinya ingin bertemu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membahas kembali perihal jual beli tersebut dan selanjutnya saksi Didik Eko Susanto, Terdakwa I dan saksi Sumali bertemu di warung kopi yang sama dan saat itu Terdakwa I tetap menjual tanah dan bangunannya dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyard rupiah) dan saat itu saksi Didik Eko Susanto menawarinya lagi dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan Terdakwa I pun setuju dengan harga tersebut;

- Bahwa selanjutnya saksi Didik Eko Susanto bertanya kepada Terdakwa I mengenai Sertipikat Hak Milik (SHM) dari tanah dan bangunan tersebut dan saat itu Terdakwa I menjawabnya bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) dari tanah dan bangunan tersebut masih berada di Bank Nusamba Ngunut Tulungagung, kemudian saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa I jika setuju saksi Didik Eko Susanto mengajak Terdakwa I untuk bersama-sama berkonsultasi terlebih dahulu dengan Kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono;
- Bahwa selanjutnya pada malam harinya saksi Didik Eko Susanto dan Terdakwa I medatangi rumah Kepala Desa Ngunggahan yaitu saksi Maryono dan hasil musyawarah dengan saksi Maryono, dimana saksi Maryono menyarankan kepada saksi Didik Eko Susanto dan Terdakwa I untuk menebus dulu sertifikat tanah dan bangunan tersebut yang digadaikan oleh Terdakwa I Bank Nusamba dan setelah itu baru langsung ke Notaris untuk mengurus perjanjian jual belinya;
- Bahwa keesokan harinya saksi Didik Eko Susanto bersama dengan istrinya yaitu saksi Surur Ana Mutoharoh dan Terdakwa I bersama dengan isterinya yaitu Terdakwa II dan saksi Sumali berangkat ke Bank Nusamba Ngunut dengan maksud untuk menebus jaminan sertifikat tanah dan bangunan milik Terdakwa I;
- Bahwa setelah sertifikat bisa keluar dari Bank Nusamba Ngunut selanjutnya saksi Didik Eko Susanto bersama dengan istrinya yaitu saksi Surur Ana Mutoharoh dan Terdakwa I bersama dengan istrinya yaitu Terdakwa II mendatangi Notaris PPAT Setyo Yuwono dan langsung mengurus Akta jual beli tanah dan bangunan milik Terdakwa I;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2021 saksi Didik Eko Susanto dikabari oleh pihak Notaris untuk menandatangani Akta Jual beli dan kemudian sekitar bulan Desember 2021 saksi dikabari lagi dari pihak Notaris bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah dibalik nama atas nama isteri saksi Didik Eko Susanto yaitu Surur Ana Mutoharoh;
- Bahwa untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto beli dari Terdakwa I tersebut, sesuai permintaan dari Terdakwa I tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu dibayar sekaligus lunas akan tetapi bisa dibayar secara bertahap dan saksi Didik Eko Susanto membayar pembelian tanah dan bangunan tersebut ada yang secara tunai dan ada juga dengan mentransfer ke rekening BRI milik Terdakwa I;

- Bahwa setelah ada pembayaran kemudian Terdakwa I dan Terdakwa II menandatangani kwitansi-kwitansi yaitu pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 6 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 15 September 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 5 Oktober 2021 sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pada tanggal 1 November 2021 sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), pada tanggal 22 Nopember 2021 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga uang yang sudah diterima oleh Terdakwa I dan Terdakwa II dari saksi sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk pembayaran tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto lakukan secara tunai ada yang diterima langsung oleh Terdakwa I ada juga diterima langsung oleh Terdakwa II;
- Bahwa Terdakwa I pernah meminta kesepakatan secara tertulis kepada saksi Didik Eko Susanto sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya pada pokoknya adalah Terdakwa I selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi Didik Eko Susanto untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa I, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa I bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa I tempati sekarang;
- Bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa I dan Terdakwa II pada pokoknya bahwa Terdakwa I pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto "*mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya trasfer dulu*", akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa "*gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai*"
- Bahwa selanjutnya setelah tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto beli dari Terdakwa I lunas, saksi pernah meminta secara lisan kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang telah saksi Didik Eko Susanto beli, kemudian oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto sudah beli selanjutnya saksi Didik Eko Susanto mengirim somasi /peringatan secara tertulis sebanyak 2 (dua) kali kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan /rumah yaitu yang pertama tanggal 6 Juli 2023 dan yang kedua dikirim lagi pada tanggal 11 Juli 2023 akan tetapi Para Terdakwa tetap tidak mengindahkan somasi tersebut dan hingga saat ini Para Terdakwa masih menempati tanah dan bangunan tersebut;

- Bahwa Para Terdakwa pernah melakukan gugatan perdata kepada saksi Didik Eko Susanto dengan perkara perdata Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg dan sesuai dengan putusan Nomor 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg yang amar putusannya menyatakan gugatan Para Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Para Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut dan putusan banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi Didik Eko Susanto juga pernah melakukan gugatan perdata terhadap Para Terdakwa perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg dan sesuai putusan perkara Nomor 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg yang amar putusan menyatakan gugatan saksi Didik Eko Susanto tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi Didik Eko Susanto tidak melakukan upaya hukum;
- Bahwa oleh karena Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan rumah yang saksi Didik Eko Susanto sudah beli dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah atas nama isteri saksi Didik Eko Susanto dan saksi Didik Eko Susanto juga sudah memperingatkan Para Terdakwa untuk segera mengosongkan /meninggalkan tempat tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mengindahkannya, maka saksi Didik Eko Susanto akhirnya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Tulungagung;
- Bahwa Para Terdakwa masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut karena Para Terdakwa merasa putusan perdata dari Pengadilan Negeri Tulungagung baik yang diajukan oleh saksi Didik Eko Susanto dan Para Terdakwa putusannya adalah tidak dapat diterima sehingga Para Terdakwa masih berhak atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dalam unsur Pasal ini adalah mengenai pelanggaran hak kebebasan rumah tangga “*huisvredebreuk*” dan yang diancam hukuman dalam pasal ini adalah perbuatan dengan melawan hak masuk dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa kedalam rumah, ruangan tertutup dsb., dan/atau dengan melawan hak berada di rumah, ruangan tertutup dsb., tidak dengan segera pergi dari tempat itu atas permintaan orang yang berhak atau atas nama orang yang berhak;

Menimbang, bahwa masuk dengan paksa berarti masuk dengan melawan kehendak yang dinyatakan lebih dahulu oleh orang yang berhak, sehingga frasa tersebut dimaknai bahwa sebelumnya pelaku harus berada di luar rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain untuk selanjutnya pelaku masuk ke rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, selanjutnya mengacu pada surat dakwaan Penuntut Umum, maka yang menjadi pertanyaan adalah : apakah perbuatan Para Terdakwa tersebut memenuhi unsur pasal ini ?;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menganalisa dan mencermati fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Majelis Hakim menilai bahwa perselisihan /persengketaan antara Para Terdakwa dengan saksi Didik Eko Susanto berasal dari adanya niat Pinjam memimjam uang (hutang piutang) dengan jaminan Sertipikat tanah yang dilanjutkan dengan Perjanjian Jual Beli rumah antara saksi Didik Eko Susanto sebagai pembeli /pelapor dan Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai Penjual serta anak-anaknya sebagai para terlapor yang memakai rumah tersebut sebagai tempat tinggal sebagai pemilik asal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terdakwa telah mengajukan dalil Pembelaan yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Para Terdakwa bukanlah perkara pidana tetapi merupakan perkara perdata sehingga Para Terdakwa memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan : menyatakan para Terdakwa tidak bersalah melakukan tindak pidana dalam Pasal 167 ayat 1 Jo Pasal 55 ayat 1 KUHP;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan fakta hukum dan keadaan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa perselisihan /persengketaan antara Para Terdakwa dengan saksi Didik Eko Susanto berasal dari adanya niat pinjam memimjam uang (hutang piutang) dengan jaminan sertipikat tanah yang dilanjutkan dan diikat dengan perjanjian jual beli rumah antara saksi Didik Eko Susanto sebagai pembeli/pelapor dan Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai penjual serta anak-anaknya sebagai para terlapor yang memakai rumah tersebut sebagai tempat tinggal sebagai pemilik asal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Para Terdakwa adalah pemilik asal rumah yang dipersengketakan antara saksi Didik Eko Susanto sebagai pelapor dan Para Terdakwa sebagai para terlapor, sehingga Para Terdakwa sebagai pemilik asal rumah memang sudah berada di dalam rumah tersebut, dan oleh karenanya perbuatan Para Terdakwa tersebut tidak dapat dipandang dan tidak memenuhi unsur *“masuk dengan paksa”* (dengan melawan hukum) ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain, dan keberadaan Para Terdakwa di dalam rumah tersebut tidak dapat dipandang sebagai suatu keberadaan yang melawan hukum karena Para Terdakwalah sebagai pemilik asal dari rumah tersebut yang memang sejak awal telah memakai rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya;
- Bawa keberadaan Para Terdakwa di dalam rumah yang dipersengketakan adalah sebagai Pemilik asal rumah dan hubungan hukum yang terjadi antara saksi Didik Eko Susanto sebagai pelapor dan Para Terdakwa sebagai para terlapor bermula dari suatu perikatan jual beli rumah dimana saksi selaku pembeli dan Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai penjual dimana Terdakwa I menyampaikan kepada saksi Didik Eko Susanto bahwa ingin meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, akan tetapi pada saat itu saksi Didik Eko Susanto menjawab jika Terdakwa I meminjam uang kepada saksi Didik Eko Susanto, maka saksi Didik Eko Susanto tidak mau namun jika Terdakwa I menjual tanah dan bangunannya maka saksi Didik Eko Susanto akan pikir-pikir dulu dan Terdakwa I akhirnya setuju untuk menjual tanah dan bangunannya sehingga telah dibuatkan akta jual beli;
- Bawa atas pembelian tanah dan rumah dengan harga Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tersebut kemudian juga pernah dibuat kesepakatan secara tertulis kepada saksi Didik Eko Susanto sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 yang intinya kedua belah pihak sepakat untuk membuat surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) yang isinya pada pokoknya adalah Terdakwa I selaku penjual meminta kepada pihak pembeli yaitu saksi Didik Eko Susanto untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan bersedia membayar tunai pada tanggal 31 Mei 2022 dengan lunas dan semua proses biaya pengurusan balik nama ditanggung oleh Terdakwa I, apabila perjanjian tersebut tidak tepat waktu maka perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa I bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa I tempati sekarang;

- Bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa I dan Terdakwa II pada pokoknya bahwa Terdakwa I pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa I dan pada saat itu Terdakwa I mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto *"mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya trasfer dulu"*, akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa I *"gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai"*;
- Bahwa tanah dan bangunan yang saksi Didik Eko Susanto beli dari Terdakwa I telah dibayar lunas, dan kemudian saksi Didik Eko Susanto pernah meminta secara lisan dan tertulis kepada Para Terdakwa untuk mengosongkan /meninggalkan pekarangan/rumah tersebut akan tetapi Para Terdakwa tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan yang telah saksi Didik Eko Susanto beli sehingga atas hal tersebut dilaporkan ke pihak kepolisian dengan tujuan agar Para Terdakwa mengosongkan rumah tersebut sehingga saksi Didik Eko Susanto bisa memiliki dan menguasai rumah tersebut untuk memenuhi haknya sebagai pembeli;
- Bahwa bertitik tolak dari adanya Perjanjian diantara saksi Didik Eko Susanto dengan Terdakwa I dan Terdakwa II yang dituangkan dalam akta perjanjian jual beli tanah dan rumah dan surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021, maka antara saksi Didik Eko Susanto dan Terdakwa I dan Terdakwa II telah mengikatkan diri atau membuat suatu perikatan dalam Perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata;
- Bahwa dengan adanya suatu Perjanjian, maka para pihak tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya"* dimana makna dari *"berlaku sebagai Undang-Undang"* merupakan kekuatan mengikat yang terletak pada hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dan atau ganti kerugian apabila salah satu pihak tidak memenuhi perikatan ataupun melakukan perbuatan yang bertentangan dengan perikatan yang telah mereka buat bersama;
- Bahwa atas dasar tersebut, maka perjanjian yang sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuat, merupakan hukum khusus (*Lex Spesialis*) yang mengikat mereka, sehingga konsekuensi hukumnya adalah segala perselisihan dan atau persengketaan (*dispute*) yang terjadi dalam kerangka pelaksanaan isi perjanjian yang sah akibat adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelanggaran ataupun ketidaksepahaman, baik berupa terjadinya Wanprestasi ataupun Perbuatan Melanggar Hukum (PMH), harus diselesaikan dengan mengacu dan tunduk pada ketentuan-ketentuan Hukum dalam bidang Hukum Keperdataan, hal ini selaras juga dengan asas *Ultimum Remedium* yang dikenal dalam hukum pidana;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan Para Terdakwa di dalam rumah tersebut tidak dapat dipandang sebagai suatu perbuatan masuk dengan paksa dan/atau keberadaan yang melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam unsur ini, karena Para Terdakwalah sebagai pemilik asal dari rumah tersebut yang memang sejak awal telah memakai rumah tersebut sebagai tempat tinggalnya, dan yang terjadi dalam peristiwa ini adalah bersumber dari perjanjian jual beli yang murni merupakan hubungan hukum perdata diantara para pihak, maka unsur ini tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentu akan menjadi pertanyaan, lalu bagaimana keadilan hukum dalam melindungi hak seseorang yang sudah membayar lunas suatu barang dalam suatu Perjanjian Jual Beli ?

Menimbang, bahwa atas permasalahan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan yang dilakukan Para Terdakwa sebagai pemilik asal rumah yang dipersengketakan dan telah dijual oleh Terdakwa I dan Terdakwa II kepada saksi Didik Eko Susanto melalui suatu perjanjian jual beli yang telah dibayar lunas dan dengan perjanjian hak untuk membeli kembali dengan klausul bahwa apabila hak membeli kembali tersebut tidak ditempati/dilaksanakan sebagaimana waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh kedua belah pihak dan Terdakwa I bersedia meninggalkan tempat yang Terdakwa I tempati sekarang sebagaimana diperjanjikan dalam surat perjanjian ikatan jual beli (diluar AJB) pada tanggal 22 Nopember 2021 dan berdasarkan keterangan Terdakwa I dan Terdakwa II pada pokoknya bahwa Terdakwa I pernah menemui saksi Didik Eko Susanto didepan rumah Terdakwa I dan pada saat itu Terdakwa I mengatakan kepada saksi Didik Eko Susanto “*mas ini ada uang Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), mau saya trasfer dulu*”, akan tetapi saksi Didik Eko Susanto mengatakan kepada Terdakwa I “*gak bisa pak, hari ini juga harus lunas tunai*”, maka menurut Majelis Hakim bahwa hal tersebut dinilai murni sebagai suatu peristiwa hukum perdata dimana terjadi persengketaan hak diantara para pihak sehingga pihak yang merasa berhak dalam hal ini baik saksi Didik Eko Susanto sebagai pembeli yang merasa berhak atas objek jual beli ataupun Para Terdakwa yang masih merasa mempunyai hak atas objek jual beli karena adanya hak membeli kembali,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat menuntut pemenuhan haknya dengan mengajukan suatu gugatan kepemilikan hak dan pihak yang nantinya dinyatakan berhak berdasarkan putusan Hakim perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat mengajukan permohonan eksekusi jika haknya dan /atau jika terdapat tuntutan pengosongan rumah dapat dikabulkan dan /atau ditegaskan dalam putusan tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Didik Eko Susanto pernah mengajukan gugatan terhadap para Terdakwa dengan perkara Nomor: 47 /Pdt.G /2023 /PN Tlg yang amar putusan menyatakan gugatan saksi Didik Eko Susanto dan saksi Surur Ana Mutoharoh tidak dapat diterima dan terhadap putusan tersebut saksi Didik Eko Susanto dan saksi Surur Ana Mutoharoh tidak melakukan upaya hukum sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa demikian pula Para terdakwa pernah mengajukan gugatan terhadap saksi Didik Eko Susanto danistrinya: saksi Surur Ana Mutoharoh dengan Nomor: 41 /Pdt.G /2022 /PN Tlg yang amar putusannya menyatakan gugatan Para Terdakwa tidak dapat diterima, kemudian Para Terdakwa melakukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut dan putusan banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka status tanah dan rumah yang ditempati oleh Para Terdakwa masih dalam keadaan seperti semula yaitu dibawah kekuasaan Para Terdakwa karena jual beli yang dipermasalahkan belum ada putusan yang menyatakan jual beli antara Terdakwa II dengan saksi Surur Ana Mutoharoh adalah sah sehingga kepemilikan tanah dan bangunan tersebut menjadi milik saksi Surur Ana Mutoharoh, dengan demikian maka Para Terdakwa dalam menempati rumah dan tanah tersebut tidak dapat atau belum dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum/melawan hak orang lain;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa unsur *kedua* tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dari Pasal 167 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat 1Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tidak terpenuhi, maka unsur berikutnya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu unsur dari Pasal 167 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tidak terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan tunggal Penuntut Umum, sehingga Para Terdakwa haruslah dibebaskan dari dakwaan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa dibebaskan maka haruslah dipulihkan hak-hak Para Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) berkas Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 seluas 740 M2 atas nama Surur Ana Mutoharoh, 6 (enam) lembar kwitansi pembelian tanah dan bangunan (rumah), 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Ikatan Jual beli (di luar AJB) dan 2 (dua) lembar bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 dan 2023, oleh karena surat-surat tersebut berupa aslinya, maka dikembalikan kepada saksi Didik Eko Susianto;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) berkas Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021, oleh karena surat-surat tersebut berupa aslinya dan disita dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung , maka dikembalikan kepada Kantor Bdn Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa dibebaskan maka biaya perkara dibebankan kepada Negara;

Memperhatikan, Pasal 167 ayat (1), Pasal 55 ayat 1 ke-1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 191 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa I. Drs. EKO HERU SAKSONO, M.M, Bin Alm SOEWADJI, Terdakwa II. DEWI MASRUROH Binti Alm MUKADI, Terdakwa III. GALIH SYAIFUDIN SYAYID Bin EKO HERU SAKSONO, Terdakwa IV. GITA RIZQI LUZUMI Binti EKO HERU SAKSONO dan Terdakwa V. GRACE ROHMATUR ROMALDON Bin EKO HERU SAKSONO tersebut diatas, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan tunggal Penuntut Umum;
2. Membebaskan Para Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan Penuntut Umum;
3. Memulihkan hak-hak Para Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat dan martabatnya;
4. Menetapkan barang bukti berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) berkas Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 seluas 740 M2 atas nama Surur Ana Mutoharoh;
 - 6 (enam) lembar kwitansi pembelian tanah dan bangunan (rumah);
 - 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Ikatan Jual beli (dl luar AJB);
 - 2 (dua) lembar bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 dan 2023;
Dikembalikan kepada saksi Didik Eko Susianto;
 - 1 (satu) berkas Akta Jual Beli Nomor : 601/2021, tanggal 29 Oktober 2021;
Dikembalikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung;
5. Membebankan biaya perkara kepada negara;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tulungagung, pada hari SENIN, tanggal 5 AGUSTUS 2024, oleh Cyrilla Nur Endah Sulistyaningrum, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, A.A Gde Oka Mahardika, S.H. dan Eri Sutanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari KAMIS, tanggal 8 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tri Arinugroho, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tulungagung, serta dihadiri oleh Anik Partini, S.H., Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Tulungagung dan Para Terdakwa;

Hakim-Hakim Anggota,
ttd

Hakim Ketua,
ttd

A.A Gde Oka Mahardika, S.H. Cyrilla Nur Endah Sulistyaningrum, SH., M.H.
ttd

Eri Sutanto, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd
Tri Arinugroho, S.H.