



P U T U S A N

NOMOR 1414 K/PID.SUS/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa dan mengadili perkara pidana khusus pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama lengkap : **CECE MULYANA bin H. MAMAT**;
Tempat lahir : Bandung;
Umur / Tanggal lahir : 50 tahun / 21 April 1964;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Kampung Babakan RT. 01/09, Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Pegawai swasta (security);
Terdakwa tidak ditahan;

Terdakwa diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa Cece Mulyana bin H. Mamat pada sekira bulan September 2008 atau pada suatu waktu dalam tahun 2008, bertempat di Kampung Rancamanyar RT. 01/09, Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, setidaknya-tidaknya di suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung, telah menghuni rumah oleh bukan pemilik tanpa ada persetujuan atau ada izin pemilik, yang dilakukan dengan cara :

Pada sekira bulan November 2006 Euis Tita Juitaningsih menjual sebidang tanah berikut bangunannya seluas 224 m² yang terletak di Kampung Rancamanyar RT. 01/09, Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung kepada Sudarmani seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00114 :

- Sebelah Barat tanah milik Pi'i dan Ibak;
- Sebelah Timur jalan Desa;
- Sebelah Utara milik Euis Tita Juitaningsih;
- Sebelah Selatan tanah C/S : 8981/1983 (gang mesjid);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah tanah berikut bangunannya tersebut dibeli oleh Sudarmani, tanah dan bangunannya tersebut dikontrak/sewa oleh Euis Tita Juitaningsih selama 2 (dua) tahun seharga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) sampai dengan tahun 2008. Setelah kontrak/sewa rumah habis Sudarmani menyuruh Euis Tita Juitaningsih untuk mengosongkan rumah tersebut namun Euis Tita Juitaningsih menawarkan kembali tanah dan bangunan yang berada di sebelahnya seluas 223 m² seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00114 :

- Sebelah Barat tanah milik Ibak dan C/S : 8979/1983;
- Sebelah Timur jalan Desa;
- Sebelah Utara milik Ayar;
- Sebelah Selatan tanah milik Sudarmani;

Dengan demikian tanah dan bangunan milik Euis Tita Juitaningsih yang dijual dan dibeli oleh Sudarmani keseluruhannya seluas 447 m² dan telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 301/2008 tanggal 25 September 2008 di hadapan Notaris Sri Renidwiyanti, SH. Setelah itu Euis Tita Juitaningsih meminta kepada Sudarmani untuk menempati sementara sebagian tanah dan bangunan yang dibeli pada tahap kedua selama 3 (tiga) bulan seluas 122 m² yang kemudian ditempati oleh Euis Tita Juitaningsih dan Terdakwa. Setelah masa 3 (tiga) bulan berlalu Euis Tita Juitaningsih memohon kepada Sudarmani untuk mengontrak kembali tanah dan bangunan yang ditempati Euis Tita Juitaningsih beserta Terdakwa sampai dengan tahun 2009 seharga Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) namun uang kontrak tersebut tidak pernah dibayar oleh Euis Tita Juitaningsih sehingga pada bulan September 2008 Sudarmani menyuruh Euis Tita Juitaningsih dan Terdakwa untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Atas perintah Sudarmani tersebut, Euis Tita Juitaningsih keluar dari rumah tersebut namun Terdakwa tetap menempati tanah dan bangunan tersebut hingga tahun 2013 meskipun bukan pemilik tanpa ada persetujuan atau izin dari pemiliknya yaitu Sudarmani;

Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca tuntutan pidana Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Bale Bandung tanggal 20 Mei 2014 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Cece Mulyana bin H. Mamat, terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "mehuni rumah

Hal. 2 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa ada persetujuan atau izin pemilik” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bundel fotokopi warkat Sertifikat Hak Milik Nomor 00114/Ds. Rancamanyar atas nama Sudarmani;
Dilampirkan dalam berkas perkara;
 - 1 (satu) bundel asli Sertifikat Hak milik Nomor 00114/Ds. Rancamanyar atas nama Sudarmani;
Dikembalikan kepada Sudarmani;
4. Menetapkan Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 138/Pid.Sus/2014/PN.BB tanggal 8 Juli 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa CECE MULYANA bin H. MAMAT terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menghuni rumah tanpa izin pemiliknya yang sah”;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan;
3. Memerintahkan agar barang bukti :
 - 1 (satu) bundel fotokopi warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 00114/Ds Rancamanyar atas nama Sudarmani;
Dilampirkan dalam berkas;
 - 1 (satu) bundel asli Sertifikat Hak Milik Nomor 00114/Ds Rancamanyar atas nama Sudarmani;
Dikembalikan kepada saksi Sudarmani;
4. Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (seribu rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 254/PID/ 2014/ PTBdg tanggal 29 September 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- Menerima permintaan banding dari Terdakwa;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 138/PID.Sus/2014/PN.BB tanggal 8 Juli 2014, yang dimintakan banding tersebut;

Hal. 3 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Mengingat Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Akta.Pid/2014/PN.Bib yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 November 2014 Terdakwa mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 20 November 2014 dari Terdakwa sebagai Pemohon Kasasi, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 November 2014;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut telah diberitahukan kepada Terdakwa pada tanggal 30 Oktober 2014 dan Terdakwa mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 November 2014 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 November 2014, dengan demikian permohonan kasasi beserta alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Terdakwa pada pokoknya sebagai berikut :

Judex Facti Telah Melampaui Batas Wewenang:

Bahwa sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum dalam dakwaannya adalah di mana Terdakwa telah melakukan tindak pidana sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang dilakukan dengan cara sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa atas dakwaan Penuntut Umum tersebut, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah status kepemilikan tanah dan bangunan yang mana itu adalah kewenangan peradilan perdata. Apakah benar Sudarmani telah melakukan jual beli dengan Euis Tita Juitaningsih sesuai dengan syarat sah perjanjian yang salah satunya adalah kausa yang halal?;

Bahwa terdapat kejanggalan dalam dakwaan Penuntut Umum yaitu paragraf 1 (satu) sampai 3 (tiga) yaitu :

1. Bahwa paragraf satu diterangkan bahwa Euis Tita Juitaningsih menjual sebidang tanah berikut bangunannya seluas 224 m² yang terletak di

Hal. 4 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kampung Rancamanyar RT. 01/09 Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung kepada Sudarmani dan selanjutnya di paragraf 2 (dua) dijelaskan tanah dan bangunannya (yang dijual) tersebut dikontrak sendiri oleh Euis Tita Juitaningsih selama 2 (dua) tahun seharga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) sampai dengan tahun 2008;

2. Bahwa diterangkan dalam paragraf 3 (tiga) :

"Setelah kontrak sewa habis Sudarmani menyuruh Euis Tita Juitaningsih untuk mengosongkan rumah tersebut namun Euis Tita Juitaningsih menawarkan kembali tanah dan bangunan yang berada di sebelahnya seluas 223 m² seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas...". Maka bisa diketahui bahwa Penuntut Umum menerangkan Euis Tita Juitaningsih sebenarnya memiliki tanah dan bangunan lain tepat di sebelah tanah dan bangunan yang dijual kepada Sudarmani. Maka adalah tidak masuk akal Euis Tita Juitaningsih lebih memilih untuk mengontrak tanah dan bangunan yang sudah dijualnya;

Bahwa apabila *Judex Facti* mencermati kejanggalan tersebut, bisa diduga kuat bahwa Penuntut Umum menyusun dakwaan berdasarkan cerita yang tidak masuk akal atau setidaknya Sudarmani sebagai pemilik melakukan cara-cara muslihat dan manipulasi terencana dalam melakukan peralihan hak;

Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dan diketemukan selama dalam persidangan perkara pidana *in casu*, dihubungkan pula dengan Pasal 185 Ayat (1) KUHAP yang berbunyi sebagai berikut "keterangan saksi sebagai alat bukti ialah apa yang saksi nyatakan di sidang pengadilan", berikut pula, Pasal 185 Ayat (6) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d KUHAP yang berbunyi sebagai berikut : "dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim harus dengan sungguh-sungguh memperhatikan :

- a. Persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain;
- b. Persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain;
- c. Alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu;
- d. Cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya;

Bahwa hukum pidana digunakan sebagai senjata oleh pihak yang tidak memiliki moral, dikarenakan Terdakwa jelas-jelas adalah kakak Euis Tita Juitaningsih yang telah menempati rumah dan bangunan sejak

Hal. 5 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015



kelahirannya. Adapun tanah dan bangunan tersebut adalah dari ayah Terdakwa yang belum dibagikan;

Bahwa saksi Sri Reni Dwiyanti SH. sebagai Notaris menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang berlokasi di Kampung Babakan Desa Rancamanyar RT. 01/09 Desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung seluas 447 m2 dibeli oleh Sudarmani hanya seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Sangat jauh berbeda dengan apa yang diterangkan oleh saksi Sudarmani. Tentu saja hal ini semakin menunjukkan adanya manipulasi, dan membenarkan keterangan Terdakwa bahwa jual beli belum selesai bahkan seharusnya batal demi hukum;

Bahwa Pemohon Kasasi / Terdakwa tidak akan menyanggah status Terdakwa dan duduk di muka persidangan apabila masalah kepemilikan tanah dan bangunan telah jelas terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Terdakwa tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa terlepas dari alasan kasasi Terdakwa tersebut, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum didakwa melakukan tindak pidana melanggar Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dan atas dakwaan tersebut baik Pengadilan Negeri Bale Bandung maupun Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya pada tahun 2014 telah menyatakan Terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana "mehuni rumah tanpa izin pemiliknya yang sah";
- Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang menjadi dasar dakwaan dan pemidanaan oleh *Judex Facti* tersebut pada tanggal 12 Januari 2011 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku kemudian diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman a quo ternyata tidak lagi mengatur ancaman pidana terhadap perbuatan yang diatur dan diancam pidana dalam Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, akan tetapi dalam Bab XIV tentang Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 147, 148 dan Pasal 149 mengatur bahwa penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mufakat, namun apabila musyawarah itu tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata melalui pengadilan (peradilan umum);

- Bahwa oleh karena *Judex Facti*, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi, telah mempersalahkan Terdakwa dan menjatuhkan pidana atas dasar undang-undang yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, maka putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan dan penuntutan perkara terhadap Terdakwa harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, *Judex Facti* telah menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 Ayat (1) Huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHP), oleh karenanya berdasarkan Pasal 254 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHP) terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Terdakwa dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 254/PID/2014/PTBdg tanggal 29 September 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 138/Pid.Sus/2014/PN.BB tanggal 8 Juli 2014 tersebut, untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Terdakwa dikabulkan dan penuntutan Penuntut Umum tidak dapat diterima, maka biaya perkara pada semua tingkat peradilan dibebankan kepada Negara;

Memperhatikan Pasal 253 Ayat (1) Huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / Terdakwa **CECE MULYANA bin H. MAMAT** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 254/PID/2014/PTBdg tanggal 29 September 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 138/Pid.Sus/2014/PN.BB tanggal 8 Juli 2014;

Hal. 7 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan tuntutan Penuntut Umum terhadap Terdakwa tidak dapat diterima;
 - Membebaskan biaya perkara pada semua tingkat peradilan kepada Negara;
- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 22 Juni 2016, oleh Timur P. Manurung, S.H., M.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Andi Samsan Nganro, S.H., M.H. dan H. Eddy Army, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ekova Rahayu Avianti, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.-

Dr. H. Andi Samsan Nganro, S.H., M.H.

Ttd.-

H. Eddy Army, S.H., M.H.

Ketua Majelis

Ttd.-

Timur P. Manurung, S.H., M.M.

Panitera Pengganti

Ttd.-

Ekova Rahayu Avianti, S.H.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Pidana Khusus

ROKI PANJAITAN, S.H.

NIP 19590430.198512.1.001

Hal. 8 dari 8 hal. Put. No. 1414 K/PID.SUS/2015