



**PUTUSAN**

**Nomor : 187/Pid.B/2020/PN Tte**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama Lengkap : FADLI BUDI DHARMA
2. Tempat Lahir : Banjarmasin
3. Umur / Tanggal Lahir: 38 Tahun / 24 Desember 1981
4. Jenis Kelamin : Laki – laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : RT.008/RW.003 Kel. Maliaro, Kec. Kota Ternate  
Tengah, Kota Ternate
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa baik penyidik, penuntut umum dan di persidangan tidak dilakukan penahanan;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukumnya yaitu ROMY JAFAR, SH, MAHARANI CAROLINA, SH, MIRNAWATI ABD KADIR, SH dan RIAN, SH yang merupakan advokat pada kantor ROMY JAFAR, SH & Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Agustus 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor: 187/Pid.B/2020/PN Tte tanggal 10 Agustus 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 187/Pid.B/2020/PN Tte tanggal 10 Agustus 2020 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi, dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;

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



1. Menyatakan terdakwa FADLI BUDI DARMA terbukti bersalah melakukan tindak pidana "***Berada di situ dengan melawan hukum dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera***" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 KUHPidana dalam dakwaan Tunggal;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa FADLI BUDI DARMA dengan pidana penjara selama 4 (empat) Bulan, dengan perintah agar terdakwa ditahan;
3. Menyatakan Barang bukti berupa :
  - Satu rangkap Surat Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 272 atas nama YUDARMI.
  - Satu rangkap Surat Akta Jual Beli Nomor 147 / 2018 PPAT MUHAMMAD ANSHAR A. BASINU, SH.
  - 1 lembar Surat Pernyataan tanggal 14 April 2018 antara YUDARMI sebagai Pihak Pertama dan FADLI BUDI DHARMA sebagai Pihak Kedua.
  - 1 lembar Surat Pernyataan tanggal 18 Juli 2018 yang dibuat oleh YUDARMI menyatakan mencabut Surat Pernyataan tertanggal 14 April 2018.
  - 1 lembar Surat Teguran ( Somasi ) yang dibuat oleh YUDARMI Kepada Fadli Budi Dharma tanggal 28 juli 2019 agar segera meninggalkan rumah dalam jangka waktu 7 X 24 jam.
  - 1 rangkap Surat Teguran Hukum ( Somasi ) yang dibuat oleh Kuasa Hukum Fadli Budi Dharma atas nama ROMY S. DJAFAR, SH dan MAHARANI CAROLINE, SH Kepada ibu YUDARMI tanggal 3 Agustus 2019.
  - 1 rangkap Surat Jawaban Somasi Dan Teguran yang dibuat oleh Kuasa Hukum dari MUHAMMAD NUR dan YUDARMI atas nama AFRIYADI PUTRA, SH, S.Sos Dkk Kepada FADLI BUDI DHARMA, Jakarta 2 September 2019.
  - 1 rangkap Surat Teguran yang dibuat oleh Kuasa Hukum dari MUHAMMAD NUR dan YUDARMI atas nama AFRIYADI PUTRA, SH, S.Sos Dkk Kepada FADLI BUDI DHARMA, Jakarta 10 Oktober 2019..
4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

***Dikembalikan kepada korban YUDARMI.***



Setelah mendengar pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang diserahkan dan dibacakan dipersidangan tanggal 07 Desember 2020 yang pada intinya Penasihat Hukum Terdakwa mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa FADLI BUDI DHARMA tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana tersebut dalam Dakwaan Tunggal melanggar Pasal 167 ayat 1 KUHPidana;
2. Membebaskan Terdakwa FADLI BUDI DHARMA dari segala dakwaan (vrijspraak) atau setidaknya melepaskan Terdakwa FADLI BUDI DHARMA dari segala tuntutan hukum (ontslag van rechtsvervolging);
3. Memulihkan nama baik Terdakwa BUDI DHARMA dalam harkat dan martabatnya dimasyarakat;
4. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

Setelah mendengar tanggapan/replik dari Penuntut Umum terhadap pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang dibacakan dan diserahkan pada tanggal 14 Desember 2020 yang pada intinya Penuntut Umum menyatakan tetap dengan tuntutan yang tertanggal 23 November 2020;

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa/duplik terhadap tanggapan/replik Penuntut Umum tersebut yang pada intinya Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan tetap dengan pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

**DAKWAAN:**

Bahwa ia terdakwa **FADLI BUDI DHARMA** pada bulan November 2019, atau setidaknya pada waktu di Tahun 2019, bertempat di Jln. Siswa Kel. Takoma Kec. Ternate Tengah, Kota Ternate, atau setidaknya di tempat-tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Ternate, yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara, "*Barang siapa 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*", Perbuatan mana dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya pada tahun 2017 terdakwa datang ke Pulau Gebe meminta kepada korban YUDARMI dan MUHAMAD NUR untuk membeli rumah di Ternate yang akan di jadikan terdakwa untuk tempat usaha foto copy, namun karena korban belum memiliki uang sehingga korban menjual rumah korban yang berada di Kel. Tabona Kec. Ternate Selatan dengan harga senilai Rp. 460.000.000.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awal tahun 2018 korban mendapat Informasi bahwa ada Rumah yang beralamat di Jln Siswa Kel. Takoma Kec. Ternate Tengah akan di lelang oleh Bank Mandiri Cab. Ternate karena kredit Macet dengan Harga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), sehingga korban YUDARMI membeli Rumah tersebut pada bulan Maret 2018 dengan menggunakan uang penjualan rumah di Tabona sebesar Rp. 460.000.000,- dan sisanya korban YUDARMI pinjam kepada adik korban yaitu Sdri. RATNA JUWITA sebesar Rp. 300.000.000,-, kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdawa untuk pembayaran rumah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk biaya pengurusan sertifikat. Namun uang yang korban YUDARMI pinjam tersebut telah dikembalikan seluruhnya kepada Sdri. RATNA JUWITA pada bulan September 2018.
- Bahwa kemudian dibuat Akta Jual Beli (AJB) No 147/2018, dan peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No 272 atas nama YUDARMI pada tanggal 16 Mei 2018, atas tanah dan bangunan dengan luas 301 M2 yang beralamat di Kel. Takoma, Kec. Ternate Tengah, Kota Ternate.
- Bahwa setelah rumah di beli, terdakwa meminta kepada korban untuk merehap rumah yang baru dibeli tersebut, kemudian korban YUDARMI dan MUHAMAD NUR mengiyakannya dengan membayar bahan-bahan bangunan yang diambil oleh terdakwa di Toko Bangunan kurang lebih sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk merehap rumah tersebut, setelah rumah direhap terdakwa meminta kepada korban YUDARMI untuk menyewa rumah tersebut dengan harga Rp. 5.000.000,- dimana korban menyetujuinya dan adik terdakwa AFRINA akan tinggal sama-sama dengan terdakwa.
- Bahwa tidak pernah ada kesepakatan antara korban YUDARMI dengan terdakwa terkait dengan pemilikan bersama sebidang tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat 27.01.06.01.1.00272 An. YUDARMI, namun terdakwa membuat Surat Pernyataan tanggal 14 April 2018 seakan tanah tersebut menjadi milik bersama antara korban YUDARMI dengan terdakwa, pada saat penandatanganan Surat Pernyataan di rumah Sdr. MARDILON (orang tua terdakwa) di Kel. Maliaro, korban YUDARMI tidak Fokus saat itu mengambil gelas sedangkan ibu Hj. RATNA sementara cuci tangan dan selanjutnya terdakwa menyodorkan SURAT PERNYATAAN tersebut untuk di tanda tangan sebagai Pihak Pertama dan kepada Hj. RATNA JUWITA sebagai saksi. Kemudian Hj. RATNA meninggalkan rumah Sdr. MARDILON dan korban YUDARMI meminta SURAT PERNYATAAN tersebut kepada

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



terdakwa namun terdakwa tidak memberikannya kepada korban YUDARMI, dan kemudian terdakwa meninggalkan rumah Sdr. MARDILON dan setelah korban balik ke kontrakan terdakwa, korban YUDARMI kembali meminta Surat Pernyataan kepada terdakwa karena korban ingin membaca Surat Pernyataan tersebut, namun terdakwa tidak memberikan Surat Pernyataan tersebut.

- Bahwa pada bulan Maret 2019 korban YUDARMI datang dari Pulau Gebe Ke Ternate untuk berobat di RS, CHASAN BOSORIE Ternate dan Rawat Nginap selama 4 hari kemudian Dokter menyarankan agar Rawat Jalan selama 3 bulan, kemudian korban YUDARMI keluar dari rumah sakit di dampingi oleh AFRIANI anaknya dan ASRI menuju ke rumahnya di jalan siswa Kel. Takoma, sampai di Rumah tersebut ada USAHA FOTO COPY milik terdakwa dan kemudian korban YUDARMI bertemu terdakwa dan mengatakan mau tinggal di sini, namun terdakwa mengatakan tidak mau tinggal bersama dan terdakwa mengarahkan korban untuk tinggal bersama Sdr. MARDILON, lalu korban YUDARMI katakan ini kan Rumah saya dan terdakwa janji dulu mawu tinggal bersama-sama korban dan AFRINA, namun terdakwa mengatakan ke korban " Saya tidak bodoh, tahu Hukum", korban YUDARMI berusaha untuk tinggal di rumahnya namun tidak di ijinan oleh terdakwa, sehingga korban YUDARMI melaporkan kepada Pihak Polres Ternate, kemudian korban YUDARMI dipertemukan dengan terdakwa dan saat itu terdakwa mengeluarkan Surat Pernyataan tersebut, sehingga korban YUDARMI baru mengetahui jelas isi Pernyataan tersebut.
- Bahwa selama terdakwa menempati Rumah jalan siswa kel. Takoma Kec. Ternate Tengah milik korban YUDARMI YANG dijadikan Tempat usaha oleh Terdakwa sampai di bulan juni 2019 masih membayar Kontrakan Rumah senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang di transfer kerekening Hj. RATNA JUWITA di BANK BNI Cabang Ternate, namun bulan April 2019 sampai dengan juni 2019 telah di ingatkan oleh korban YUDARMI bahwa rumah ini tidak akan di kontrakan lagi dan cari Tempat lain , namun terdakwa tidak mengindah seruan untuk segera pergi dan tetap masih mebayar kontrakan tersebut.
- Bahwa kemudian korban YUDARMI dan MUHAMMAD NUR menyuruh Hj. RATNA JUWITA agar menutup Rekening tersebut dan kemudian Hj. RATNA JUWITA menutup Rekening BANK BNI Cab. Ternate Miliknya pada Bulan Juli 2019, Dengan tujuan agar terdakwa jangan lagi membayar kontrakan per bulan senilai Rp. 5.000.000,



- Bahwa pada tanggal 28 Juli 2019 ibu YUDARMI membuat Surat Teguran Hukum ( Somasi ) kepada FADLI BUDI DHARMA ( bukti Terlampir ), dan kemudian terdakwa tidak membalas somasi ibu YUDARMI, melainkan Penasehat hukum terdakwa atas nama ROMY DJAFAR membuat TEGURAN HUKUM ( SOMASI ) kepada korban YUDARMI pada tanggal 3 Agustus 2019, kemudian Pengacara korban YUDARMI dan MUHAMAD NUR atas nama AFRIADY PUTRA, SH membalas/Jawaban somasi dan Teguran kepada Terdakwa pada tanggal 2 September 2019, namun tidak ada balasan dari terdakwa dan pengacaranya, kemudian pengacara/Penasehat Hukum ibu YUDARMI dan MUHAMMAD NUR kembali membuat teguran kepada Terdakwa tanggal 10 Oktober 2019 untuk mengosongkan rumah tersebut namun tidak ada balasan/jawaban dari Terdakwa.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa korban YUDARMI dan MUHAMAD NUR tidak dapat menempati rumah milik korban tersebut sejak bulan November 2020 sampai dengan sekarang.

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

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 187/Pid.B/2020/PN Tte tanggal 14 September 2020 yang amarnya sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 187/Pid.B/2020/PN Tte atas nama Fadli Budi Dharma tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

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

1. **Saksi Yudarmi Alias Yudarmi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa rumah antara saksi dengan Terdakwa Fadli Budi Dharma;
  - Bahwa sengketa rumah antara saksi dengan terdakwa yang saksi maksudkan yaitu Terdakwa menempati rumah saksi namun saat saksi



menyuruhnya keluar dari rumah tersebut Terdakwa tidak mau dan bahkan mengusir saksi saat saksi datang ke rumah;

- Bahwa peristiwa penyerobotan tersebut terjadi sejak bulan Agustus 2019 sampai dengan sekarang dan bertempat di rumah saksi di jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate;
- Bahwa kronologis Terdakwa menempati rumah saksi tersebut yaitu Terdakwa adalah ponakan saksi dimana ayah Terdakwa bernama Mardilom adalah adik kandung saksi, Terdakwa yang saksi asuh seperti anak kandung sejak Terdakwa berusia 7 bulan sampai Terdakwa dewasa dan sekarang Terdakwa sudah berusia 36 tahun, kemudian pada tahun 2017 Terdakwa datang ke Gebe bertemu saksi dan suami saksi (saksi M. Nur) untuk meminta bantuan agar dibelikan tempat untuk usaha fotokopi karena tempat yang saat itu di pakai sudah tidak diperpanjang dan hendak dipakai oleh pemiliknya. Kemudian saksi bersama suami (saksi Muhammad Nur) mengatakan kepada Terdakwa, tidak ada uang hanya ada rumah di Kelurahan Tabona Kec. Temate Selatan yang boleh dijual untuk membantu Terdakwa. Saksi menyuruh Terdakwa untuk menjual rumah di Tabona lalu laku terjual dengan harga Rp.460.000.000,-(empat ratus enam puluh juta rupiah). Setelah itu pada tahun 2018, Terdakwa menghubungi saksi dan mengatakan bahwa ada rumah di Kel. Takoma yang akan dilelang oleh Bank Mandiri dengan harga Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Terdakwa meminta saksi untuk membeli rumah tersebut agar nantinya Terdakwa akan tinggal dan merawat saksi dan adiknya (saksi Afrina) di rumah tersebut, lalu saksi menyuruh Terdakwa untuk menawar harga rumah tersebut dan didapat dengan harga Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah), setelah deal kami membeli rumah tersebut dan selanjutnya Terdakwa melakukan balik nama sertifikat atas nama saksi, setelah rumah dibeli oleh saksi tersebut sebelum ditempati lalu saksi merenovasi dahulu setelah itu barulah Terdakwa masuk menempati dan melanjutkan bisnis percetakannya;
- Bahwa uang hasil penjualan rumah milik saksi di Kelurahan Tabona yaitu sebesar Rp.460.000.000,-(empat ratus enam puluh juta rupiah) sedangkan harga rumah yang dibeli oleh saksi di Jalan Siswa, Kel. Takoma adalah Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sehingga untuk menutupi kekurangan uang dari hasil penjualan rumah di Tabona, saksi meminjam uang kepada adik saksi yang bernama Hj. Ratna Juwita sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa mulai menempati rumah tersebut saksi sudah lupa tanggalnya namun pada bulan april tahun 2018;
- Bahwa perjanjian awalnya Terdakwa mengontrak rumah saksi tersebut Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per bulan sampai ketika saksi dan suami menggunakan rumah tersebut barulah kontrak dihentikan dengan catatan selama

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



adiknya Terdakwa (saksi Afrina) kuliah di Temate akan tinggal bersama Terdakwa di rumah milik saksi tersebut;

- Bahwa perjanjian kontraknya saksi dengan Terdakwa hanya secara lisan atas dasar kepercayaan antara ibu dan anak nanti setelah mulai terjadi masalah barulah Terdakwa menunjukkan bahwa ternyata ada surat pernyataan secara tertulis yang isinya yaitu sebelum Terdakwa membayar 50% dari harga rumah, maka Terdakwa berkewajiban membayar sewa sebesar Rp 5.000.000,-(lima juta rupiah) per bulan sampai dengan waktu yang tidak mengikat;
- Bahwa yang ikut bertanda tangan dalam surat pernyataan tersebut adalah saksi, Terdakwa dan saksi Hj. Ratna Juwita serta Mardilon yang bertindak sebagai saksi pada saat itu, namun ketika saksi menandatangani surat pernyataan tersebut, saksi tidak membaca isinya dan hanya disodorkan oleh Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut sebagian Terdakwa keberatan dan mengatakan bahwa niat beli rumah dari awal untuk dimiliki bersama oleh Terdakwa dan saksi, saksi datang ke rumah lalu Terdakwa mengusimya adalah tidak benar dan membeli rumah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut, Terdakwa juga menambah uang pembayaran dengan cara mencicil dengan sewa perbulan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) dan keterangan selebihnya Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

**2. Saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah penyerobotan rumah yang dilakukan oleh Terdakwa Fadli Budi Dahrma;
- Bahwa rumah yang di serobot oleh Terdakwa adalah rumah yang dibeli oleh saksi dan istri saksi namun surat-surat rumah tersebut atas nama istri saksi yaitu saksi Yudami dan rumah tersebut ditempati oleh Terdakwa sejak bulan Juni 2018 hingga sekarang;
- Bahwa letak rumah tersebut yaitu di Jl. Siswa, Kelurahan Takoma Kecamatan Temate Tengah, Kota Temate;
- Bahwa awalnya Terdakwa menempati rumah tersebut dengan cara Terdakwa menyewa sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan namun sejak bulan Juni 2019 saksi menyuruh saksi Hj. Ratna Juwita agar tidak menerima uang sewa dari Terdakwa lagi karena masalahnya Terdakwa tidak mau kalau isteri saksi (saksi Yudami) dan anak saksi (saksi Afrina) tempati rumah tersebut;
- Bahwa sesuai kesepakatan pembayaran sewa rumah dengan Terdakwa tersebut dilakukan dengan cara ditransfer melalui bank ke rekening milik saksi Hj. Ratna Juwita (ipar saksi) karena istri saksi (saksi Yudami) tidak memiliki rekening dan rekening yang saksi pakai hanya untuk keperluan dagang, maka uang sewa ditransfer ke rekening saksi Hj. Ratna Juwita agar gampang dikontrol;

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa caranya saksi mendapatkan rumah tersebut yaitu saksi menjual rumah saksi di Kelurahan Tabona Kecamatan Temate Selatan lalu ditambah dengan uang milik saksi HJ. Ratna Juwita yang dipinjam oleh saksi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) karena rumah saksi yang dibeli tersebut harganya sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa istri saksi (saksi Yudami) yang membeli rumah tersebut atas permintaan dari Terdakwa karena rumah yang saat itu ditempati oleh Terdakwa sudah tidak akan diperpanjang lagi masa kontraknya, sehingga Terdakwa meminta kepada istri saksi (saksi Yudami) untuk membelikannya rumah untuk dijadikan tempat usaha foto copy ;
- Bahwa sesuai yang disampaikan oleh istri saksi bahwa harga rumah yang dibeli di jalan siswa tersebut sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan ada biaya renovasi sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sehingga totalnya Rp.810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat kepemilikan awal rumah yang dibeli tersebut sebelum istri saksi (saksi Yudami) membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membawa sertifikat kepemilikan awal ke Notaris untuk balik nama menjadi nama Yudami namun yang disampaikan oleh istri saksi (saksi Yudami) adalah semua keperluan terkait pembelian rumah tersebut diurus oleh Terdakwa dan saksi Yudami hanya terima bersih dari Terdakwa dan setahu saksi akta jual beli rumah tersebut atas nama Yudami (isteri saksi);
- Bahwa yang menjadi permasalahan antara Terdakwa dengan istri saksi (saksi Yudami) yaitu ada kesepakatan keluarga bahwa Terdakwa tinggal bersama adiknya (saksi Afrina) di rumah tersebut namun Terdakwa melanggar kesepakatan yaitu tidak mau saksi Afrina tinggal di rumah tersebut bersama dengannya;
- Bahwa saksi tidak pernah tinggal bersama Terdakwa karena saksi tinggal di Gebe sementara Terdakwa tinggal di Temate dan saksi tidak tahu masalah Terdakwa diasuh oleh istri saksi (saksi Yudami) karena saat saksi menikah dengan saksi Yudami pada waktu itu Terdakwa sudah dewasa;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat rumah yang ditempati Terdakwa tersebut bahkan saat ini sertifikat tersebut ada di tangan saksi dan pada waktu itu saksi tidak pernah berkomunikasi dengan pemilik rumah sebelumnya;
- Bahwa dalam pernikahan saksi dengan saksi Yudami tidak ada perjanjian pemisahan harta;
- Bahwa tidak ada uang Terdakwa yang dipakai untuk membeli dan merenovasi rumah tersebut melainkan semuanya uang saksi dan setahu saksi surat jual beli lebih dulu terbit dari surat pernyataan;

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tidak ada perjanjian pembayaran uang pembelian rumah sebesar 50% antara Terdakwa dan istri saksi (saksi Yudami);
- Bahwa saksi tidak pernah menyampaikan kepada Terdakwa supaya keluar dari rumah tersebut karena Terdakwa tidak pernah menghubungi saksi dan saksi tidak pernah menghubungi Terdakwa dan setahu saksi tidak ada masalah lain antara Terdakwa dan saksi Yudami selain Terdakwa tidak mau menerima adiknya dan ibu Yudami tinggal bersama Terdakwa dirumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Terdakwa tidak mau keluar dari rumah tersebut
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada istri saksi (saksi Yudami) terkait surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut namun istri saksi (saksi Yudami) mengatakan bahwa surat tersebut hanya berlaku untuk sewa, ia tidak tahu untuk masalah lainnya, dan malamnya istri saksi (saksi Yudami) disuruh datang dan menandatangani di rumah orang tua Terdakwa di Kelurahan Maliaro, Kec. Kota Temate Tengah, Kota Temate;
- Bahwa yang saksi pahami isi dari surat pernyataan tersebut adalah bahwa Terdakwa akan tinggal sampai kapan pun sebelum Terdakwa dapat melunasi 50% dari harga rumah tersebut dan tidak ada perjanjian bahwa Terdakwa akan membayar harga rumah secara cicil;
- Bahwa saksi baru tahu isi surat pernyataan setelah saksi berada dikantor polisi saat istri saksi (saksi Yudami) dilaporkan oleh Terdakwa karena menggigit tangan Terdakwa;
- Bahwa yang membuat saksi begitu marah kepada Terdakwa pada bulan maret 2019 istri saksi (saksi Yudami) sakit dan harus dirawat jalan di rumah sakit, namun Terdakwa tidak mau menerima istri saksi (saksi Yudami) tinggal bersama Terdakwa sehingga istri saksi yang pada saat itu sedang sakit terpaksa harus tinggal bersama saksi Hj. Ratna Juwita di Kelurahan Soa;
- Bahwa saksi tidak pernah sampaikan kepada Terdakwa bahwa adiknya dan istri saksi (saksi Yudami ) akan tinggal bersama Terdakwa;
- Bahwa saksi Yudami tidak pernah menceritakan kepada saksi tentang pertemuan keluarga dan setahu saksi tidak ada pertemuan keluarga;
- Bahwa seingat saksi, ayah Terdakwa pernah datang ke Gebe dan turun di rumah saksi namun bukan untuk membicarakan masalah rumah yang dibeli tersebut, ayah Terdakwa datang ke Gebe untuk berdagang dan saksi pernah menyampaikan kepada ayah Terdakw bahwa sampaikan kepada Terdakwa untuk keluar dari rumah dulu dan turuti kemauan mamanya (saksi Yudami) dulu nanti saksi carikan jalan keluar untuk masalah ini;
- Bahwa panggilan untuk saksi dan istri saksi (saksi Yudami) oleh Terdakwa yaitu papa dan mama;

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



- Bahwa dalam system dagang orang Sumatra harus rumah tersebut sewa meskipun anak sendiri;
- Bahwa perjanjian awal yang saksi ketahui adalah Terdakwa kontrak rumah yang dibeli oleh saksi dan istri saksi tersebut sampai saksi hendak tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah datang ke Gebe menemui saksi sebelum menjual rumah saksi di Kelurahan Tabona dan membeli rumah di Takoma dan setelah jual beli itu terjadi, Terdakwa sudah tidak pernah datang lagi ke Gebe untuk menemui saksi;
- Bahwa pada saat itu saksi setuju membeli rumah yang ditawarkan oleh Terdakwa dengan harapan agar adiknya (saksi Afrina) bisa tinggal bersama Terdakwa dan jika istri saksi datang ke Ternate bisa tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa istri saksi (saksi Yudami) pernah meminjam uang kepada saksi Hj. Ratna Juwita sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan uang pinjaman tersebut sudah saksi lunasi secara kontan dan tidak dipotong dari uang setoran sewa rumah dari Terdakwa tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut sebagian Terdakwa keberatan dan mengatakan bahwa niat beli rumah dari awal untuk dimiliki bersama oleh Terdakwa dan saksi Yudami, Ibu Yudami datang ke rumah lalu Terdakwa mengusimya adalah tidak benar dan beli rumah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tersebut, Terdakwa juga menambah uang pembayaran dengan cara mencicil dengan sewa perbulan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) dan keterangan selebihnya Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

**3. Saksi Hj. Ratna Juwita Alias Ibu Rat**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah penyerobotan rumah yang dilakukan oleh Terdakwa Fadli Budi Dharma;
- Bahwa penyerobotan rumah tersebut terjadi yaitu saksi sudah lupa namun sekitar bulan April 2018, rumah yang diserobot oleh Terdakwa beralamat di jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate;
- Bahwa pemilik rumah yang diserobot oleh Terdakwa tersebut yaitu milik kakak saksi (saksi Yudami) yang dibeli dan ditempati oleh Terdakwa;
- Bahwa yang menjadi dasar Terdakwa menempati rumah tersebut karena ada perjanjian kontrak dengan saksi Yudami (pemilik rumah) dan hal itu saksi mengetahui dari saksi Yudami sendiri;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah yang dibeli oleh saksi Yudami tersebut sebelum dibeli, saat itu saksi Yudami meminta saksi untuk melihat kondisi rumah, dan saksi hanya melihat dari luar saja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum tinggal di rumah saksi Yudami tinggal dengan Terdakwa tinggal di samping Mesjid Takoma dekat SMA Negeri 1 Temate dan buat usaha;
- Bahwa saksi Yudami pernah meminjam uang kepada saksi untuk membayar rumah yang dibelinya namun hari dan tanggalnya saksi sudah lupa, saat itu saksi Yudami pernah datang bersama Terdakwa ke rumah saksi di Kelurahan Soa, Kecamatan Kota Temate Tengah, Kota Temate untuk meminjam uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) alasannya untuk membayar rumah yang baru di beli, namun saat itu saksi belum langsung memberikan uang karena saksi masih membeberitahukan dulu kepada kakak Ipar saksi yaitu saksi M. Nur Alias Pak Nur (suami saksi Yudami) dan setelah saksi M. Nur menelpon saksi dan mengatakan kepada saksi, kasih saja uang Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada saksi Yudami nanti uda (M. Nur) gantikan uang tersebut;
- Bahwa saksi menyerahkan uang Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada saksi Yudami yaitu di tempat kontrakan Terdakwa di samping Mesjid Takoma, dan saat itu tanpa kwitansi karena saksi Yudami dengan saksi adalah kakak beradik kandung sehingga saling percaya;
- Bahwa saksi juga pernah mendengar saksi Yudami menjual rumahnya di Kel. Tabona dan memberikan kuasa kepada Terdakwa untuk menjualnya;
- Bahwa saksi Yudami meminjam uang tersebut kepada saksi yaitu sekitar bulan April 2018 dan dikembalikan oleh kakak Ipar saksi, yaitu saksi M. Nur secara tunai pada bulan Juli 2018;
- Bahwa saksi pernah melihat surat Jual beli rumah oleh saksi Yudami terhadap rumah yang letaknya di Kel. Takoma tersebut karena Surat Jual beli tersebut pernah dititipkan kepada saksi dan surat jual beli tersebut atas nama saksi Yudami dan bukan atas nama Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat pernyataan kontrak antara Terdakwa dengan saksi Yudami namun setahu saksi sesuai kesepakatannya Terdakwa membayar kontrak kepada saksi Yudami sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan;
- Bahwa cara Terdakwa membayara uang kontrakan kepada saksi Yudami yaitu awalnya Terdakwa menyetor uang kontrakan ke saksi Yudami melalui rekening pribadi saksi, kemudian saksi setor uang tersebut kepada saksi Yudami dan awal Terdakwa membayar uang kontrakan yaitu pada bulan Juni 2018, itu masih dalam bentuk tunai dan Terdakwa antarkan uang tersebut ketempat jualan saksi;
- Bahwa Terdakwa membayar uang kontrakan tidak langsung melalui rekeningnya saksi Yudami dan melalui rekening saksi karena saksi Yudami tidak mempunyai rekening Bank sementara saksi Yudami tinggalnya di Gebe, sehingga untuk memudahkan pembayaran kontrakan tersebut maka kami bersepakat agar uang kontrakan disetorkan ke rekening saksi;

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



- Bahwa Terdakwa menyetor uang kontrakan ke rekening saksi yaitu sejak bulan Juli 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019, saksi menutup rekening tabungan Bank pada bulan Agustus 2020, setelah itu karena saksi Yudami dan saksi M. Nur melarang saksi menerima uang kontrakan dari Terdakwa, akhirnya saksi tutup rekening Bank milik saksi tersebut, namun kemudian saksi baru tahu ternyata Terdakwa masih menyetor uang kontrakan ke rekening saksi yang baru selama 5 (lima) bulan dan uang tersebut saksi kembalikan kepada Terdakwa sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada bulan Januari 2020, uang tersebut saksi kembalikan di Tempat usaha Foto kopi milik Terdakwa, namun saat itu Terdakwa tidak mau menerima uang yang saksi kembalikan tersebut lalu saksi tinggalkan uang tersebut diatas meja tempat foto kopi milik Terdakwa;
- Bahwa saksi pernah mendengar masalah Terdakwa membayar uang kontrak untuk mencicil rumah yang dibeli oleh saksi Yudami tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Terdakwa sejak kecil sampai tamat kuliah tinggal bersama saksi Yudami;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat Sertifikat Rumah atas nama saksi Yudami dan surat jual beli yang diperlihatkan dipersidangan tersebut karena surat-surat tersebut pernah ditipkan kepada saksi dan menyangkut surat berupa surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 yang diperlihatkan dipersidangan tersebut saksi tidak pernah melihat namun tanda tangan atas nama saksi itu benar adanya, karena pada saat saksi menandatangani surat pernyataan tersebut, saya tidak tahu apa isi dari surat pernyataan tersebut dan saksi tidak membacanya dan saat itu Terdakwa yang membacakan isi dari surat pernyataan tersebut namun pada saat itu saksi tidak focus karena posisi saksi sedang jalan ke dapur mengambil minum, sehingga saksi dan saksi Yudami menandatangani surat tersebut tidak mengetahui isi dari surat dimaksud, dan setelah keesokan harinya saksi Yudami minta untuk dibaca surat pernyataan tersebut namun tidak diberikan oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi tahu masalah rehab rumah yang baru di beli di Kel. Takoma tersebut yaitu menggunakan uangnya Muhamaad Nur (suami saksi Yudami) karena saat itu saksi Muhammad Nur sering meminjam uang kepada saksi;
- Bahwa alasan saksi menutup rekening saksi yang biasa dipergunakan oleh Terdakwa untuk menyetor uang kontrak tersebut agar Terdakwa tidak lagi menyetor uang kontrak, karena rumah tidak lagi dikontrakan dan saksi Yudami dan anaknya (saksi Afrina) tidak bisa tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah yang berada di Kel. Takoma tersebut dibeli oleh saksi Yudami dan saksi M. Nur selama ini, rumah tersebut belum ditempati oleh saksi Yudami dan saksi M. Nur dan saksi tidak tahu apa alasan Terdakwa tidak mau tinggal bersama adiknya yang bernama Afrina tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah saksi mengembalikan sisa penyeteroran kontrakan rumah sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut Terdakwa tidak lagi melanjutkan setoran kontrakan rumah ke saksi Yudami hingga sekarang dan setahu saksi sampai sekarang Terdakwa masih tinggal dirumah saksi Yudami tersebut walaupun tidak lagi membayar kontrakan;
- Bahwa saksi mengetahui pernah ada masalah saksi Yudami Menggigit tangan Terdakwa yaitu pada tahun 2019, saksi Yudami menggigit tangan Terdakwa saat itu karena Terdakwa tidak mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tujuannya saksi Yudami membeli rumah tersebut yaitu untuk dikontrakkan kepada Terdakwa dengan perjanjian suatu saat bila saksi Yudami mau tinggal dan mau tempati rumah apabila sudah direhab semuanya;
- Bahwa surat pernyataan yang saksi tandatangani saat itu hanya ada 1 (satu) rangkap dan dipegang oleh Terdakwa dan saksi M. Nur baru mengetahui adanya surat pernyataan tersebut setelah dikantor polisi ketika melaporkan perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi Terdakwa tidak pernah mengeluarkan uang untuk pembelian rumah di Kel. Takoma tersebut dan saksi juga mengetahui saksi Yudami melakukan somasi kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa saksi ikut hadir dalam pertemuan keluarga pada tanggal 13 April 2018 tersebut dan setahu saksi Surat pernyataan yang lebih dulu terbit dari Sertifikat Rumah;
- Bahwa pada waktu itu saksi Yudami bersama Terdakwa datang ke rumah saksi untuk meminjam uang yaitu pada bulan April 2018;
- Bahwa Terdakwa membayar uang kontrak melalui rekening saksi merupakan kesepakatan bersama antara saksi dengan saksi Yudami agar pembayaran kontrakan lancar;
- Bahwa Terdakwa membayar uang kontrak melalui rekening saksi karena sebelumnya sudah ada kesepakatan antara saksi, saksi Yudami dengan saksi M. Nur bahwa sementara utang belum lunas saksi ambil dulu dari uang kontrakan yang dibayar oleh Terdakwa dan setelah dibayar full maka saksi tidak perlu mengambil dari uang kontrak tersebut;
- Bahwa yang saksi mengetahui, dengan menandatangani sebuah surat pernyataan tersebut berarti kita telah menyetujui isi yang ada didalam surat pernyataan tersebut, namun surat yang saksi tandatngan itu saksi tidak mengetahui apa isinya;

Terhadap keterangan saksi tersebut sebagian Terdakwa keberatan dan mengatakan bahwa Rumah dibeli bukan untuk dikontrakan melainkan untuk milik bersama dan Terdakwa menyicil uang pembelian rumah hingga 50%, saksi menyerahkan uang Rp.300.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di Bank bukan di rumah, Surat pernyataan bukan Terdakwa yang menyodorkan kepada saksi

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



namun saksi yang menandatangani dalam keadaan duduk di meja makan, saksi hadir pada pertemuan keluarga pada tanggal 13 April 2018 dan saksi Afrina tinggal bersama Terdakwa dikontrakan lama berdasarkan permintaan saksi Yudarni dan keterangan saksi selain dan selebihnya Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

**4. Saksi Afrina Fitriasari Alias Afrina**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah menempati rumah tanpa ijin yang dilakukan oleh Terdakwa Fadli Budi Dharma;
- Bahwa setahu saksi mama saksi (saksi Yudarni) yang membeli Rumah tersebut akan tetapi Terdakwa yang mengurus hal-hal yang berhubungan dengan pembeliannya;
- Bahwa mama (saksi Yudarni) membeli rumah tersebut yaitu pada tanggal 5 April 2018, tetapi sampai sekarang yang menempati rumah tersebut adalah Terdakwa Fadli Budi Dharma;
- Bahwa awalnya pada bulan April 2018 saksi masih tinggal bersama dengan Terdakwa bersama mama saksi (saksi Yudarni) di rumah kontrakan milik Terdakwa depan Mesjid Takoma di Jalan siswa Kel. Takoma dan pada bulan April 2018 tersebut ada Pengurusan Pembelian rumah di jalan siswa oleh mama saksi (korban) kemudian di bulan April 2018 Terdakwa menjemput istrinya di Padang kurang lebih 4 hari dan Terdakwa kembali ke Ternate bersama istrinya, kemudian saksi bersama mama saksi lagi duduk di ruang tengah Rumah Kontrakan Terdakwa lalu Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa AFRINA tidak boleh tinggal bersamanya di rumah baru di beli dan mama saksi menjawab kenapa tidak mau tinggal bersama dengan AFRINA, sebelum rumah tersebut di beli, Fadli katakan mau tinggal sama-sama dan menjaga AFRINA serta melihat saksi (saksi Yudarni), nanti bapak Gebe ( saksi M. NUR/ bapak saksi) marah dan Terdakwa katakan tidak ada urusan dengan bapak Gebe;
- Bahwa pada saat mama saksi (saksi Yudarni) sakit di Gebe kemudian di bawa ke Rumah Sakit Umum Ternate dan Dokter menyarankan untuk rawat jalan, kemudian saksi bersama mama saksi (saksi Yudarni) bersama ASRI menuju rumah Jalan siswa dan bertemu dengan Terdakwa lalu mama saksi (saksi Yudarni) menyampaikan kepada Terdakwa untuk tinggal bersama Terdakwa di rumah rumah yang dibeli oleh saksi Yudarni tersebut namun Terdakwa menolak dan mengatakan jangan tinggal di rumah sini dan diarahkan agar tinggal di rumah Pak Mardilon (ayah Terdakwa) di Kel. Maliaro;

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah tinggal bersama Terdakwa di kontrakan Terdakwa akan tetapi saksi sudah lupa berapa lama saksi tinggal bersama dengan Terdakwa tersebut, selama tinggal bersama, Terdakwa tidak meminta bayar dan saksi pernah menemani Ibu Yudarmi ke rumah sakit, dan setelah dari rumah sakit Ibu Yudarmi mau pulang ke rumah yang di beli oleh Ibu Yudarmi di Kel. Takoma akan tetapi tidak diterima oleh Terdakwa;
- Bahwa saat saksi tinggal dengan Terdakwa, yang menyuruh saksi keluar dan tinggal di kos-kosan yaitu saksi Muhammad Nur dan bukan Terdakwa yang mengusir saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Terdakwa tidak mau keluar dari rumah yang baru dibeli oleh saksi Yudarmi tersebut;
- Bahwa pertama kali datang ke Temate, saksi tinggal bersama dengan Terdakwa di kontrakannya Terdakwa di Kalurahan Takoma, Kec. Temate Tengah Kota Temate pada tahun 2018 saat saksi masih kuliah di Poltekes Temate;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut;  
Terhadap keterangan saksi tersebut sebagian Terdakwa dan mengatakan bahwa Terdakwa tidak pernah melarang saksi Yudarmi untuk tinggal di rumah Jalan Siswa, Terdakwa tidak pernah mengusir saksi dari rumah dan keterangan selebihnya Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa mengajukan saksi yang meringankan (A de charge) sebagai berikut;

1. **Saksi Mardilon, (Ayah kandung Terdakwa)**, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah ayah kandung Terdakwa yang biasanya memanggil Terdakwa Fadli Budi Dharma dengan sebutan Boi;
  - Bahwa saksi kenal dengan saksi Yudarmi dan saksi Hj. Ratna Juwita karena saksi Yudarmi adalah kakak kandung saksi sedangkan saksi Hj. Ratna Juwita adalah adik tiri saksi dimana saksi dan saksi Hj. Ratna Juwita adalah seibu dengan saksi namun tidak seapak;
  - Bahwa sejak kecil Terdakwa diasuh oleh saksi Yudarmi yaitu sejak Terdakwa berusia 7 (tujuh) bulan hingga berusia 2 Tahun;
  - Bahwa seluruh biaya sekolah Terdakwa ditanggung oleh saksi sebagai orang tua;
  - Bahwa Terdakwa tidak tinggal bersama dengan saksi di rumah saksi di Kelurahan Maliaro melainkan Terdakwa tinggal di jalan siswa Kelurahan Takoma, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate;
  - Bahwa saat ini saksi Yudarmi tinggal bersama saksi Ratna Juwita di Kel. Soa namun sebelumnya saksi Yudarmi tinggal di Kecamatan Gebe, Kabupaten Halmahera Tengah;

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



- Bahwa sebelum tinggal di rumah saksi Hj. Ratna Juwita, saksi Yudarmi tinggal di rumah Terdakwa di jalan siswa Kel. Takoma, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate;
- Bahwa setahu saksi saat ini Terdakwa tidak tinggal lagi di kontrakan lamanya di jalan siswa Kel. Takoma melainkan Terdakwa sudah tinggal di belakang kantor PU (pekerjaan umum) di Kel. Takoma Kota Ternate;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ditempati Terdakwa saat ini adalah rumah yang disengketakan oleh saksi Yudarmi, saksi M. Nur dan Terdakwa;
- Bahwa yang menjadi permasalahan sehingga rumah tersebut di sengketa karena Terdakwa dituduh melakukan penyerobotan oleh saksi Yudarmi dan tidak mau diterima oleh Terdakwa untuk tinggal bersama;
- Bahwa kronologis awal sehingga Terdakwa dituduh melakukan penyerobotan rumah oleh saksi Yudarmi yaitu awalnya ada yang menawarkan rumah kepada saksi Yudarmi, kemudian saksi Yudarmi meminta bantuan Terdakwa untuk melakukan penawaran dan melakukan segala yang berkaitan dengan pembelian rumah dimaksud, rumah tersebut dijual dengan harga Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tentang penjualan rumah saksi yudarmi yang beralamat di kelurahan Tabona karena pada waktu itu saksi Yudarmi meminta Terdakwa memjual rumahnya di Kelurahan Tabona tersebut dengan harga Rp.460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah), yang selanjutnya uang tersebut dipakai untuk membayar rumah di Kelurahan Takoma yang sekarang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi sisa dari penjualan rumah di Kelurahan Tabona saksi Yudarmi meminta Terdakwa untuk mengecek sertifikat rumah yang ada di Kelurahan Takoma jika digadaikan dapat berapa, dan hasilnya sertifikat tersebut bisa di nilai Rp.570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), namun kemudian tidak jadi diagungkan ke bank, lalu saksi Yudarmi dan Terdakwa melakukan pinjaman kepada saksi Hj Ratna Juwita sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta);
- Bahwa kesepakatan antara saksi Yudarmi dengan Terdakwa sebelum membeli rumah yang sekarang disengketakan tersebut yaitu awalnya sertifikat rumah di Kelurahan Takoma atas nama Terdakwa namun saksi M. Nur tidak setuju sehingga diganti atas nama saksi Yudarmi dan saksi tahu segalanya karena saksi yudarmi yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa kondisi rumah saat baru di beli oleh Terdakwa yaitu sangat rusak parah, namun sudah direnovasi oleh Terdakwa dan saksi Yudarmi;
- Bahwa setahu saksi Terdakwa tinggal di rumah sengketa tersebut karena dipaksa oleh saksi Yudarmi untuk mengontrak;

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



- Bahwa saat rumah sengketa tersebut di renofasi Terdakwa masih tinggal di rumah kontrakan lamanya dan saksi Yudarmi pernah datang kepada saksi dan menyampaikan supaya Terdakwa masuk tinggal di rumah yang disengketakan tersebut dengan cara kontrak Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang surat pernyataan antara saksi Yudarmi dengan Terdakwa tanggal 14 April 2018 tersebut yang isinya menerangkan bahwa rumah yang disengketakan tersebut adalah milik bersama antara saksi Yudarmi dengan Terdakwa dan pada tanggal 13 April 2018 ada pertemuan keluarga yang dihadiri oleh saksi , saksi Yudarmi, saksi Hj. Ratna Juwita, istri saksi (saksi sunipa) dan Terdakwa dan tujuan dari peertemuan tersebut untuk membahas Terdakwa yang tidak mau kontrak di rumah yang sekarang disengketakan, lalu tanggal pada tanggal 14 April 2018 berkumpul kembali keluarga dan membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pada waktu itu Terdakwa yang lebih dulu menandatangani surat pernyataan dimaksud, kemudian saksi Yudarmi, saksi Ratna Juwita lalu saksi dan istri saksi (saksi Sunipa) dan seingat saksi surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh saksi Yudarmi dan saksi Hj. Ratna di dapur, rumah saksi di Kel. Maliari tepatnya di meja makan;
- Bahwa alasan Terdakwa tidak tinggal bersama saksi Afrina karena saksi Afrina kelakuannya liar karena saksi Afrina pernah tinggal di kamar kos namun diusir oleh RT setempat;
- Bahwa seingat saksi, pertemuan keluarga tanggal 13 April 2018 dilakukan sore hari dan surat pernyataan ditandatangani pada tanggal 14 April 2018 dilakukan di pagi hari dan saat menandatngani surat pernyataan tersebut hubungan Terdakwa dan saksi Yudarmi baik-baik saja;
- Bahwa pada waktu itu saksi menandatngani surat pernyataan hanya 1 (satu) kali dan besoknya Terdakwa menyerahkan 1 rangkap foto kopian kepada saksi Yudarmi;
- Bahwa saksi mengetahui saksi Yudarmi menerima 1 (satu) rangkap foto copian surat pernyataan karena Terdakwa menyampaikan kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi tujuan saksi Yuudarmi membeli rumah di Kelurahan Takoma tersebut untuk dikontrakkan kepada Terdakwa sementara dengan perjanjian kalau Terdakwa sudah membayar separuh dari harga rumah maka rumah tersebut jadi milik bersama antara saksi Yudarmi dengan Terdakwa;
- Bahwa saksi M. Nur ikut pada pertemuan keluarga di tanggal 13 April 2018 tersebut dan tidak ada yang memberitahukan mengenai isi dari surat pernyataan tersebut kepada saksi M. Nur Alias Pak Nur;

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke Gebe sesudah menandatangani surat pernyataan dan saksi terakhir ke Gebe dan memberitahukan mengenai surat pernyataan kepada saksi M. Nur yaitu pada akhir 2019;
- Bahwa Terdakwa membayar kontrakan di rumah saksi Yudarni di Kelurahan Takoma yaitu sekitar 1 tahun yaitu sejak bulan Juni 2018 sampai dengan bulan Juni 2019 melalui rekening saksi Hj. Ratna Juwita dan yang menyuruh Terdakwa menyetero uang kontrakan kepada saksi Hj. Ratna Juwita yaitu aksi Yudarni sendiri;
- Bahwa sertifikat rumah saksi Yudarni di Kel. Takoma tersebut tidak sempat digadaikan ke Bank dan tujuan Terdakwa ingin merubah nama sertifikat rumah Yudarni menjadi atas nama Terdakwa yaitu untuk digadaikan ke Bank karena saat itu ada kekurangan uang untuk membayar rumah baru yang dibeli oleh saksi Yudarni tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada uang Terdakwa yang dipakai untuk membeli rumah baru di Kelurahan Takoma tersebut dan peranan Terdakwa saat membeli rumah tersebut hanya membantu pengurusan jual beli;
- Bahwa maksud dan tujuan Terdakwa ingin mengganti nama di sertifikat tersebut atas nama Terdakwa karena hendak digadaikan di Bank, namun karena tidak jadi di gadaikan sehingga sertifikat diganti atas nama saksi Yudarni;
- Bahwa pada waktu itu saksi tidak ikut saat Terdakwa dan saksi Yudarni datang ke rumah Hj. Ratna Juwita untuk meminjam uang;
- Bahwa setahu saksi hutang uang pada Ratna Juwita belum dibayar lunas oleh saksi Yudarni;
- Bahwa sebelum ditandatangani surat pernyataan semuanya membaca surat pernyataan tersebut kecuali saksi Hj. Ratna Juwita dan istri saksi (saksi Sunipa), saksi Hj. Ratna Juwita tidak baca kerana saat itu ia tidak bawa kaca mata;
- Bahwa salam surat pernyataan tersebut Kepala Kurahan Maliaro tidak ikut mengetahui dan menandatangani surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pada waktu itu saksi pergi ke Gebe untuk tujuan lain namun saksi menemui saksi M. Nur lalu saksi M. Nur mengatakan kepada saksi kalau boleh Terdakwa keluar dulu dari rumah Takoma dan Terdakwa ikut dulu kemauan mamanya (Saksi Yudarni) nanti dibangun 1 (satu) Ruko buat Terdakwa dan 1 lagi buat saksi Yudarni;
- Bahwa saksi mengenali bukti surat berupa surat pernyataan di persidangan dan saksi menerangkan bahwa benar surat pernyataan tersebut yang saksi tandatangani tanggal pada tanggal 14 April 2018;

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

**2. Saksi Sunipa, (Ibu kandung Terdakwa),** tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah ibu kandung Terdakwa yang biasanya memanggil Terdakwa Fadli Budi Dharma dengan sebutan Boi;
- Bahwa Terdakwa adalah anak kandung saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 yaitu awalnya ada kumpul keluarga pada tanggal 13 April 2018 untuk membahas surat pernyataan tersebut;
- Bahwa ada pemikiran untuk membuat surat pernyataan tersebut yaitu awalnya saksi Yudarmi datang ke rumah saksi dan mengeluh karena Terdakwa tidak mau tinggal di rumah yang baru dibeli olehnya di Kelurahan Takoma, lalu Terdakwa di telepon untuk menanyakan apa alasannya sehingga tidak mau menempati dirumah baru tersebut, dan setelah itu datang Terdakwa dan mengatakan bahwa Terdakwa disuruh kontrak rumah baru tersebut sedangkan pembicaraan awal bahwa rumah tersebut milik berdua yaitu Terdakwa dan saksi Yudarmi;
- Bahwa setahu saksi, uang yang dipakai untuk membeli rumah baru yaitu hasil dari penjualan rumah lama milik saksi Yudarmi di Kelurahan Tabona, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate;
- Bahwa Terdakwa pernah tinggal bersama saksi Yudarmi sejak Terdakwa berusia 7 (tujuh) bulan kemudian pada tahun 1982 saksi ambil dan mengasuh kembali Terdakwa dan yang menikahkan Terdakwa yaitu saksi sebagai ibu kandungnya Terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli rumah di Kel. Takoma tersebut karena diceritakan oleh Terdakwa dan saksi Yudarmi;
- Bahwa saat menandatangani surat pernyataan tidak ada yang memaksa saksi Yudarmi untuk menandatangani surat pernyataan tersebut karena setelah membaca isi surat pernyataan barulah ditandatangani oleh saksi Yudarmi dan saat saksi Ratna Juwita menandatangani surat pernyataan tersebut dalam keadaan duduk namun tidak memakan makanan ataupun kerupuk;
- Bahwa setahu saksi 2 (dua) kali saksi Yudarmi bertemu dengan saksi Hj. Ratna Juwita untuk meminjam uang;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai uang sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan kepada saksi Hj. Ratna Juwita adalah bunga pinjaman sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga rtaus juta rupiah) kepada



saksi Hj. Ratna Juwita, saksi tahu mengenai uang Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tersebut yaitu dari saksi Yudarmi;

- Bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 sebagaimana terlampir di dalam berkas perkara dan saksi sebagai saksi kedua dalam surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pada waktu itu saksi melihat secara langsung saksi Yudarmi dan saksi Hj. Ratna Juwita menandatangani surat pernyataan tersebut;
- Bahwa Terdakwa mulai membayar kontrakan rumah kepada saksi Yudarmi sejak bulan Juni 2018 sampai dengan Januari 2020;
- Bahwa sertifikat rumah saat dilakukan jual beli tersebut yaitu digadaikan di Bank;
- Bahwa setahu saksi pinjaman uang Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari saksi Hj. Ratna Juwita sudah dikembalikan oleh saksi Yudarmi dan pengembalian dilakukan secara cicil oleh Terdakwa sejak bulan Juli 2018 sampai dengan Januari 2020;
- Bahwa pada waktu itu Terdakwa menandatangani surat pernyataan hanya 1 (satu) kali saja;
- Bahwa awalnya saksi tahu saat saksi Yudarmi dan Terdakwa pergi meminjam uang kepada saksi Hj. Ratna Juwita setelah saksi Yudarmi dan Terdakwa sudah pulang dari rumah saksi Ratna Juwita barulah diberitahu oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi tahu mengenai isi surat pernyataan tersebut yaitu saat saksi menandatangani surat pernyataan tersebut sebagai saksi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

**3. Andi Muhammad Fatwa Pincara**, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa Fadli Budi Dharma yaitu sejak saksi bekerja untuk finising rumah di Kelurahan Tabona sekitar tahun 2017, saat itu saksi mengerjakan jendela, lantai dan kamar depan atas permintaan Terdakwa dan setelah itu saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Terdakwa lagi pada bulan Mei 2018 Terdakwa menghubungi saksi untuk merenovasi rumah dijalan siswa yang saat ini ditempati oleh Terdakwa;
- Bahwa pada waktu itu saksi disuruh oleh Terdakwa untuk merenovasi bagian teras rumah yang sebelumnya tidak layak untuk ditempati karena atapnya sudah bocor selain itu saksi juga mengerjakan bagian plafon, seng teras bagian samping untuk tempat foto copy, wc/toilet belakang dan dapur;
- Bahwa saksi kenal dengan saksi Yudarmi karena pernah bertemu dan saksi Yudarmi menyuruh saksi untuk mengecat dinding kamar miliknya;

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



- Bahwa saksi mengambil bahan-bahan untuk pekerjaan renovasi rumah tersebut yaitu dari Terdakwa antara lain pasir, tela/batako, seng, tripleks dan cat;
- Bahwa untuk membeli bahan-bahan tersebut saksi mengambil uang dari Terdakwa dan saksi beli lalu saksi kasihkan notanya ke Terdakwa sekitar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang membayar jasa tukang untuk pekerjaan renovasi tersebut yaitu Terdakwa dan saksi Yudarmi karena setelah ditanya oleh Terdakwa berapa besarnya upah untuk renovasi rumah kemudian saksi sampaikan besarnya upah renovasi rumah yaitu Rp.22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) lalu Terdakwa menanyakan kepada saksi Yudarmi dan saksi Yudarmi menjawab dengan menganggukan kepala tanda setuju lalu saksi langsung memulai kerja, namun unguhnya saksi terima dari Terdakwa;
- Bahwa saat merenovasi rumah tersebut Terdakwa masih tinggal di rumah Takoma samping masjid jalan siswa Kota Ternate;
- Bahwa saksi bertemu dengan saksi Yudarmi di rumah Terdakwa yang di samping masjid Takoma waktu saat hendak bayar uang jasa tukang;
- Bahwa yang mengajak saksi untuk bekerja merenovasi rumah di Kel. Tabona dan rumah yang ada di Kel. Takoma tersebut yaitu Terdakwa dan yang hadir saat membicarakan biaya jasa tukang yaitu saksi, Terdakwa dan saksi Yudarmi;
- Bahwa saksi tidak pernah mengambil uang dari saksi Yudarmi untuk membeli bahan material karena setiap keperluan saksi hanya berbicara dengan Terdakwa dan hanya 1 (satu) kali saksi mengambil seng dan cat di Toko Sejahtera atas suruhan saksi Yudarmi yang menurut saksi Yudarmi sudah dibayar olehnya;
- Bahwa uang jasa tukang saksi mabil sesuai keperluan dan tidak secara cash sekaligus;
- Bahwa selama saksi bekerja, hubungan Terdakwa dengan saksi Yudarmi terlihat baik-baik saja;
- Bahwa saat ini saksi masih berhubungan baik dengan Terdakwa dan setelah bekerjapun saksi masih sering ke Tempat foto copy untuk mengisi waktu dan sampai suatu saat ada polisi yang mengantar surat, waktu itu Terdakwa tidak ada dirumah lalu saksi mengambil dan menyimpan surat hingga Terdakwa pulang barulah saksi berikan kepada Terdakwa;
- Bahwa saksi pernah melihat Terdakwa dan saksi Yudarmi berbicara menggunakan bahasa padang namun saksi tidak tau artinya setelah itu tiba-tiba saksi melihat tangan Terdakwa sudah ada bekas gigitan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak bekerja sendiri untuk merenovasi rumah di Takoma tersebut melainkan kami bekerja sebanyak 2 (dua) orang dan bekerja selama kurang lebih 3 bulan sejak Mei sampai dengan bulan Juli 2018 dan yang saksi lakukan renovasi berat yaitu bagian atap karena mengganti atap rumah/ seng rumah;
- saksi Yudarmi pernah 1 (satu) kali menyuruh saksi mengambil bahan dan Terdakwa tidak tahu yang saksi Yudarmi menyuruh saksi mengecat kamar tersebut apakah kamar saksi Yudarmi atau bukan;
- Bahwa setahu rumah di Takoma yang di renovasi saksi tersebut adalah milik Terdakwa karena Terdakwa yang menyuruh saksi untuk merenovasi;
- Setahu saksi Ibu Yudarmi tidak pernah tinggal dirumah yang ada di Jalan Siswa tersebut;
- Bahwa saksi melakukan renovasi rumah tersebut dari nol dan bukan melanjutkan pekerjaan orang;

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

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

- Bahwa Terdakwa mengerti dihadirkan dalam persidangan sebagai Terdakwa karena Terdakwa dituduh melakukan penyerobotan rumah oleh Yudarmi dan saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur;
- Bahwa rumah yang dituduh Terdakwa melakukan penyerobot tersebut menurut nama disertifikat, pemiliknya adalah saksi Yudarmi dan rumah tersebut beralamat di Kel. Takoma, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate;
- Bahwa saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur dan saksi Yudarmi adalah suami istri;
- Bahwa prosesnya sehingga saksi Yudarmi memperoleh rumah tersebut yaitu dengan cara membeli atas bantuan Terdakwa dan sebelum membeli rumah tersebut ada kesepakatan antara Terdakwa dan saksi Yudarmi;
- Bahwa rumah tersebut di beli oleh saksi Yudarmi kepada saudara Usman Hanafi pada bulan April 2018 dan cara pembayarannya yaitu Rp.350.000.000,00 tiga ratus lima puluh juta rupiah) dibayar melalui Bank Mandiri dan uang caha Terdakwa berikan langsung kepada saudara Usman Hanafi sebesar Rp. 350.000.000,00 tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total harga rumah adalah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa uang pembayaran rumah yang berjumlah Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) tidak semuanya menggunakan uang saksi Yudarmi, uang

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah hasil jual rumah saksi Yudarmi di Kel. Tabona dan Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) Terdakwa dan saksi Yudarmi pinjam ke saksi Hj. Ratna Juwita;

- Bahwa peminjaman uang ke saksi Hj. Ratna Juwita tidak menggunakan agunan/jaminan namun ada jangka waktu pengembaliannya yaitu harus dibayar dalam waktu 1 (satu) bulan;
- Bahwa sebagian uang pembelian rumah harus di bayar ke Bank dan sebagian dibayar langsung kepada saudara Osman Hanafi karena rumah yang akan kami beli tersebut sertifikatnya dijadikan agunan kredit di Bank Mandiri dan mengalami kredit macet sehingga rumah tersebut dilelang;
- Bahwa uang pinjaman ke saksi Hj. Ratna Juwita Terdakwa bayar secara cicil dan belum lunas namun saat ini Terdakwa tidak lagi membayar karena pada bulan januari 2020 saksi Hj. Ratna Juwita pernah mengembalikan uang Terdakwa dengan alasan hutang sudah lunas dan dibayar oleh saksi Muhammad Nur (suami saksi Yudarmi);
- Bahwa kesepakatan yang dibuat oleh Terdakwa dengan saksi Yudarmi yang isinya adalah membeli rumah di Takoma tersebut untuk milik bersama dan awalnya kesepakatan tersebut dalam bentuk lisan lalu dibuat menjadi tertulis;
- Bahwa awalnya kami dapat pinjaman uang dari saksi Hj. Ratna Juwita pada tanggal 6 April 2018, dengan jangka waktu 1 bulan, lalu pada tanggal 10 April 2018, Terdakwa dengan saksi Yudarmi kembali ke rumah Saksi Hj. Ratna Juwita untuk meminta perpanjangan waktu dari 1 bulan menjadi 5 (lima) tahun dan nanti Terdakwa yang membayar dengan mencicil Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, lalu saksi Hj. Ratna Juwita agak keberatan karena dianggap terlalu lama, sehingga saksi Yudarmi menyuruh Terdakwa untuk menanyakan sertifikat tersebut ke Bank bisa mendapatkan pinjaman seberapa banyak dengan sertifikat tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui sudah lunas atau belum pinjaman uang ke saksi Hj. Ratna Juwita tersebut;
- Bahwa yang mempunyai ide untuk membuat surat pernyataan yaitu saksi Yudarmi namun Terdakwa yang membuat hitam diatas putihnya;
- Bahwa sebelum ditandatangani surat pernyataan tersebut Terdakwa sudah meminta saksi Yudarmi untuk membacanya namun saksi Yudarmi mengatakan "itu sudah" lalu saksi Yudarmi tandatangani surat pernyataan tersebut dirumah orang tua Terdakwa di Kelurahan Maliaro, Kec. Kota Ternate Tengah, Kota Ternate;

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa pada saat penandatanganan surat pernyataan tersebut saksi M. Nur Alias Pak Nur tidak hadir namun Terdakwa sudah menanyakan kehadiran saksi M. Nur kepada saksi Yudarmi namun saksi Yudarmi mengatakan cukup dengan saksi Yudarmi saja yang menandatangani surat pernyataan tersebut dan setelah menandatangani saksi Yudarmi memegang foto copi surat pernyataan tersebut dan asli surat pernyataan tersebut dipegang oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa saksi M. Nur keberatan dengan isi surat pernyataan tersebut yaitu pada bulan Maret 2019;
- Bahwa Terdakwa mulai masuk menempati rumah yang dibeli oleh Terdakwa dan saksi Yudarmi yaitu setelah renovasi rumah tersebut selesai yaitu sekitar bulan Juni 2018;
- Bahwa total biaya renovasi yang Terdakwa keluarkan yaitu sekitar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ditambah dari saksi Yudarmi dan saksi M. Nur sebesar Rp.4.800.000,00 (empat juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi Yudarmi menyuruh Terdakwa keluar dari rumah tersebut yaitu pada bulan Maret 2019 dengan alasan rumah tersebut mau ditempati;
- Bahwa Terdakwa pernah dilaporkan oleh saksi Yudarmi di Kepolisian dengan kasus yang sama penyerobotan rumah pada bulan Juni 2019;
- Bahwa Terdakwa terakhir kali membayar kontrakan melalui rekening saksi Hj. Ratna Juwita yaitu sekitar bulan September 2019, awalnya Terdakwa menyetor melalui *Mobile banking*, namun tidak bisa dan Terdakwa mengira bahwa *mobile banking* Terdakwa bermasalah lalu Terdakwa datang ke Bank, ternyata menurut info dari Bank bahwa rekening tersebut sudah ditutup, dan pihak Bank memberi nomor rekening yang baru, lalu mulai saat itu Terdakwa setor ke rekening yang baru atas nama saksi Hj. Ratna Juwita sampai dengan bulan Januari 2020;
- Bahwa total uang kontrakan yang saudara bayar melalui rekening saksi Hj. Ratna Juwita yaitu Rp. 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa pernah berinisiatif untuk menyelesaikan masalah ini dengan saksi Yudarmi karena saksi Yudarmi adalah mama Terdakwa yang Terdakwa anggap sebagai orang tua dengan cara tukar guling rumah, namun terkendala di saksi M. Nur karena saksi M. Nur sebagai suami dari saksi Yudarmi tidak mau;
- Bahwa masalah antara Terdakwa dengan saksi Yudarmi sudah selesai namun dengan saksi M. Nur belum selesai;



- Bahwa pada waktu itu Terdakwa tidak mengetahui apakah saksi M. Nur sudah mengetahui atau belum Terdakwa beli rumah bersama saksi Yudarmi tersebut;
- Bahwa surat kesepakatan tersebut dibuat sebelum rumah yang dibeli tersebut di renovasi dan uang sewa rumah yang Terdakwa bayarkan kepada saksi Hj. Ratna Juwit tidak merupakan cicilan untuk Hutang Terdakwa bersama saksi Yudarmi kepada saksi Hj. Ratna Juwita;
- Bahwa yang berinisiatif untuk menjual rumah di Kel. Tabona adalah saksi Yudarmi bersama suaminya yaitu saksi M. Nur Alias Pak Nur;
- Bahwa Sertifikat kepemilikan rumah yang dibeli oleh saksi Yudarmi dan Terdakwa yang terletak di Kelurahan Takoma tersebut atas nama saksi Yudarmi dan tujuan saksi Yudarmi menjual rumahnya di Kel Tabona tersebut yaitu untuk membeli rumah di Kel. Takoma yang sekarang menjadi sengketa tersebut;
- Bahwa sebelum Terdakwa membeli rumah di Kel. Takoma tersebut Terdakwa sudah meminta izin kepada saksi M. Nur selaku suami dari saksi Yudarmi namun pesan dari saksi M. Nur bahwa urusan rumah itu urusanmu dengan mamau (saksi Yudarmi) dan Terdakwa memahami pesan tersebut bahwa membeli rumah di Kel. Takoma adalah urusan Terdakwa dengan mama Terdakwa (saksi Yudarmi) dan saksi M. Nur tidak keberatan dengan pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak sengaja membeli rumah di Kel. Takoma tersebut untuk meneruskan usaha Terdakwa, justru Terdakwa membuka usaha di rumah Takoma atas permintaan saksi Yudarmi;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa mengatakan bahwa pernah bermaksud untuk membalik nama sertifikat rumah di Kel. Takoma atas nama Terdakwa maksudnya untuk mempermudah proses pinjaman di Bank, karena jika menggunakan nama saksi Yudarmi akan terkendala di ijin usaha karena saksi Yudarmi tidak memilik usaha di Ternate;
- Bahwa Terdakwa pernah disuruh keluar oleh saksi Yudarmi untuk keluar dari rumah di Kel. Takoma tersebut namun Terdakwa tidak mau keluar dari rumah karena berdasarkan surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 bahwa rumah tersebut adalah milik bersama;
- Bahwa Terdakwa merasa bahwa rumah di Takoma tersebut bukan milik saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur sebagai suami dari saksi Yudarmi sehingga Terdakwa merasa tidak penting surat pernyataan yang dibuat Terdakwa dengan saksi Yudarmi tersebut harus ada persetujuan dari saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur karena berdasarkan sertifikat rumah yang

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



letaknya di Kel. Takoma tersebut pemiliknya adalah saksi Yudarmi bukan saksi Muhammad Nur;

- Bahwa Terdakwa tidak akan keluar dari rumah Takoma tersebut jika disuruh oleh saksi Muhammad Nur karena Terdakwa tetap berdasarka pada surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 ayat (2) tersebut;
- Bahwa Terdakwa pernah melihat surat pernyataan yang dibuat oleh saksi Yudarmi yang isi menolak surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut dan Terdakwa melihat setelah saksi Yudarmi melaporkan Terdakwa ke Polres Ternate;
- Bahwa Terdakwa menganggap cukup bermusyawarah untuk membuat surat pernyataan tersebut dengan saksi Yudarmi tanpa harus mendapat persetujuan dari saksi Muhammad Nur karena saksi Yudarmi dengan saksi Muhammad Nur adalah suami istri sehingga menurut Terdakwa apa yang disampaikan oleh saksi Yudarmi sebelumnya sudah dibicarakan terlebih dahulu dengan saksi Muhammad Nur sebagai suaminya;
- Bahwa saksi Yudarmi datang ke Ternate tinggal bersama Terdakwa, namun jika saksi Muhammad Nur datang ke Ternate tinggal bersama anaknya di Kel. Jati dan saksi Yudarmi belum pernah tinggal di rumah Takoma yang dibeli bersama tersebut;
- Bahwa selama rumah yang letaknya di Kel. Takom tersebut dibeli, saksi Yudarmi pernah datang ke Ternate namun tinggal bersama saksi Afrina di kontrakan saksi Afrina;
- Bahwa hingga saat ini kamar yang pernah disuru olah saksi Yudarmi untuk di cata tersebut tidak ada yang menempati;
- Bahwa surat pernyataan pencabutan pernyataan pencabutan pernyataan tertanggal 14 April 2018 yang dibuat oleh saksi Yudarmi tersebut tidak pernah disampaikan kepada Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak melakukan pemaksaan kepada saksi Yudarmi dan saksi Hj. Ratna untuk menandatangani surat pernyataan tanggal 14 April 2018 tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak setuju dengan surat pernyataan yang mencabut surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum juga mengajukan bukti surat berupa 1 (satu) paket Surat Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 272 atas nama YUDARMI, 1 (satu) rangkap Surat Akta Jual Beli Nomor 147 / 2018 PPAT MUHAMMAD ANSHAR A. BASINU, SH, 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 14 April 2018 antara YUDARMI sebagai Pihak Pertama dan FADLI BUDI DHARMA sebagai Pihak Kedua, barang bukti tersebut telah



dibenarkan para saksi dan Terdakwa di persidangan dan telah disita sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga dapat dijadikan barang bukti dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penasihat Hukum Terdakwa juga mengajukan bukti-bukti berupa :

1. Foto Copy Penilaian Jaminan dari Bank BRI, yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Kwitansi pembayaran sebidang tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat : 272, a.n. Osman Hanafi sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), antara Moh. Warsono Hadi sebagai penerima dan Fadli Budi Dharma sebagai pemberi, yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto Copy Foto ruang pertemuan penandatanganan surat Pernyataan 14 April 2018 dan surat pernyataan tanggal 14 April 2018 antara Yudarmi sebagai pihak pertama dan Fadli Budi Dharma sebagai pihak kedua, yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Foto Copy berita acara serah terima (BAST) dokumen Agunan dari Bank Mandiri, tanggal 26 April 2018, yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto Copy surat penawaran Perpanjangan kontrak rumah jalan siswa samping Masjid Annafi Takoma (Kontrakan Lama) oleh Pemilik rumah, yang telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Foto Copy bukti pembayaran listrik rumah Jalan siswa saat masih dengan daya 900 dan setelah daya 5500, yang telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Foto Copy sms dari saksi Afrina bulan Maret 2019 kepada Fadli Budi Dharma, yang telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Foto Copy surat undangan untuk klarifikasi dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Ternate No. B/338/VII/2019/Sat Reskrim, tanggal 5 Juli 2019, telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Foto Copy laporan transfer berhasil ke rekening bank BNI nomor 0707196874 a.n. ibu Ratna Juwita sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) tanggal 5 Agustus 2019, yang telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-9;

10. Foto Copy surat teguran (somasi) kedua dari Yudarmi kepada Fadli Budi Dharma, tanggal 6 Agustus 2019, diberi meterai yang cukup yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Foto Copy tanda setoran tunai di Bank BNI a. n. rekening Ratna Juwita masing-masing sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak bulan September 2019 sampai dengan bulan Januari 2020, telah bermeterai yang cukup telah cocokkan dengan aslinya, dan diberi tanda T-11;
12. Foto Copy surat pemberitahuan kepada Yudarmi dan Ratna Juwita dari Romy S. Djafar, SH dan Maharani Caroline, SH sebagai kuasa hukum dari Fadli Budi Dharma tanggal 3 Februari 2020, yang telah diberi materai secukupnya, tanpa Asli selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Foto Copy nota-nota belanja pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah di jalan siswa samping kantor PU kota Ternate, telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan yang asli, selanjutnya diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa barang bukti yang diajukan oleh Terdakwa tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali barang bukti yang diberi tanda T-5, T-6, T-7, T-8, T-9 dan T-12;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini, segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara persidangan perkara ini, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan, keterangan Terdakwa dan bukti surat yang saling bersesuaian, diperkuat oleh barang bukti yang diajukan Penuntut Umum maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar sejak bulan Januari 2020 Terdakwa Fadli Budi Dharma beserta istri dan anaknya telah menempati rumah milik saksi korban Yudarmi yang beralamat di Jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, dimana Terdakwa menempati rumah tersebut tanpa dikehendaki oleh Saksi Yudarmi dan Saksi Muhammad Nur sebagai pemilik rumah ;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa menempati rumah Saksi Yudarmi dan Saksi Muhammad Nur adalah atas dasar sewa menyewa dimana Terdakwa menyewa rumah tersebut dengan harga Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) perbulan dan rumah tersebut oleh Terdakwa selain digunakan sebagai tempat tinggal juga digunakan sebagai tempat kegiatan usahanya ;

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte

#### Disclaimer

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



- Bahwa awalnya hubungan Saksi Yudarmi dan Terdakwa seperti orang tua dan anak karena Terdakwa telah dipelihara/diasuhnya sejak berusia sekitar 7 (tujuh) bulan (bersama-sama orangtua kandung Terdakwa), setelah terjadi perselisihan antara Saksi Yudarmi dan Terdakwa kemudian Saksi Yudarmi dan suaminya yaitu Saksi Muhammad Nur berniat tidak akan menyewakan lagi rumah tersebut kepada Terdakwa dan meminta Terdakwa untuk keluar dari rumah tersebut akan tetapi Terdakwa tidak mau meninggalkan rumah tersebut meskipun Saksi Yudarmi melalui Penasehat Hukumnya telah memberikan surat somasi kepada Terdakwa sesuai surat somasi tertanggal 28 Juli 2019 dan Surat somasi tertanggal 10 Oktober 2019 akan tetapi Terdakwa tetap bersikukuh untuk tidak mau keluar dari rumah tersebut, bahkan Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya balik memberikan somasi kepada saksi Yudarmi ;
- Bahwa rumah milik saksi Yudarmi dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur yang ditempati oleh Terdakwa tersebut, dibeli oleh saksi Yudarmi dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur dengan harga Rp. 700.000,-(tujuh ratus juta rupiah) jual beli mana disertai dengan akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat hak milik atas tanah/rumah tersebut sudah dibalik nama atas nama Saksi Yudarmi ;
- Bahwa saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur membeli rumah yang ditempati Terdakwa tersebut karena awalnya Terdakwa datang ke Gebe bertemu dengan saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur dimana Terdakwa meminta Saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur untuk membeli rumah di Temate yang juga dapat digunakan oleh Terdakwa sebagai tempat usaha sehingga Saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur yang tidak memiliki anak kandung berharap suatu saat Terdakwa berhasil dan bisa melihat hari tua Saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur sehingga untuk bisa membeli rumah tersebut Saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur menyuruh Terdakwa menjualkan rumah miliknya yang berada di Kel. Tabona yang kemudian laku dengan harga Rp. 460.000.000,-(empat ratus enam puluh juta rupiah). Kemudian pada tahun 2018, Terdakwa menghubungi saksi Yudarmi dan mengatakan bahwa ada rumah di Kel. Takoma yang akan dilelang oleh Bank Mandiri dengan harga Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Terdakwa meminta saksi Yudarmi untuk membeli rumah tersebut sehingga saksi Yudarmi menyuruh Terdakwa untuk menawar harga rumah tersebut sehingga terjadi kesepakatan jual beli dengan harga Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah), kemudian saksi Yudarmi membeli rumah tersebut dengan bantuan Terdakwa dengan uang hasil penjualan rumah Saksi Yudarmi dan Saksi Muhammad Nur yang berada di Kelurahan Tobona dan



sisanya Saksi Yudami meminjam uang kepada adiknya (satu ayah) yaitu Saksi Hj. Ratna Juwita sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

- Bahwa setelah selesai membeli rumah tersebut, Terdakwa menempati rumah tersebut dengan menyewa kepada saksi Yudami sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan dimana uang sewa tersebut setiap bulannya di stor kan ke rekening Saksi Hj. Ratna Juwita (adik satu ayah dari Saksi Yudami) dan Terdakwa juga telah memperbaiki rumah tersebut untuk tempat tinggal dan kegiatan usahanya yaitu usaha percetakan foto copy ;
- Bahwa Terdakwa dan Saksi Yudami masih memiliki hubungan keluarga dimana ayah Terdakwa adalah adik kandung dari Saksi Yudami ;
- Bahwa uang pinjaman saksi Yudami ke Hj. Ratna Juwita untuk membeli rumah tersebut telah dilunasi oleh saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur sehingga untuk pembelian rumah yang ditempati Terdakwa tersebut seluruhnya menggunakan uang saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur ;
- Bahwa awalnya Terdakwa menyewa rumah saksi Yudami tersebut berjalan aman dan lancar namun setelah ada masalah antara Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur dengan Terdakwa sehingga Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur tidak mau lagi menyewakan rumahnya tersebut kepada Terdakwa akan tetapi Terdakwa bersikukuh untuk tetap tinggal dirumah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 14 April 2018 yang intinya berisikan bahwa Terdakwa dan Saksi Yudami bersepakat bahwa sebelum Terdakwa membayar 50% dari nilai harga rumah tersebut, maka Terdakwa berhak menyewa rumah tersebut dengan harga Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan sampai dengan waktu yang tidak mengikat
- Bahwa surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut dibuat oleh Terdakwa dan ditandatangani bersama dengan Saksi Yudami sebagai pihak yang menyewakan kepada Terdakwa dengan saksi-saksi yang bertanda tangan yaitu saksi Hj. Ratna Juwita dan Saksi Mardilon (ayah kandung Terdakwa), akan tetapi Saksi Yudami menerangkan dibawah sumpah dipersidangan pada intinya bahwa setahu saksi isi surat tersebut yang disampaikan Terdakwa dimana isinya hanya terkait sewa menyewa rumah (tidak mengetahui adanya klausula sewa menyewa dengan waktu yang tidak mengikat tersebut), begitu juga Saksi Hj. Ratna Juwita menerangkan dibawah sumpah dipersidangan bahwa pada saat surat tersebut disodorkan oleh Terdakwa kepada saksi dimana saksi sedang tidak fokus kesitu, hanya tahunya terkait sewa menyewa rumah Saksi Yudami dan Terdakwa ;
- Bahwa surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut tidak melibatkan saksi Muhammad Nur yang merupakan suami dari saksi Yudami ;
- Bahwa saksi Muhammad Nur (suaminya saksi Yudami) mengetahui surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut, setelah saksi Muhammad Nur



pergi ke kantor polisi karena istrinya (saksi Yudami) dilaporkan oleh Terdakwa karena menggigit tangan Terdakwa barulah saksi Muhammad Nur melihat adanya surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut;

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa yang tetap menguasai atau menempati rumah tersebut sehingga Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur tidak bisa menempati rumah tersebut selayaknya sebagai pemilik rumah ;
- Bahwa setelah terjadinya permasalahan tersebut, Terdakwa tetap menyetorkan uang sewa rumah milik Saksi Yudami tersebut ke rekening saksi Hj. Ratna Juwita untuk sewa bulan Juli 2019 sampai dengan bulan Desember 2019, akan tetapi oleh karena tidak dikehendaki oleh Saksi Yudami sehingga saksi Hj. Ratna Juwita mengembalikan seluruh uang sewa tersebut kepada Terdakwa sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada bulan Januari 2020 sehingga sejak bulan Juli 2019 Saksi Yudami tidak lagi menerima uang sewa dari Terdakwa baik langsung maupun melalui Saksi Hj. Ratna Juwita.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan Tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 167 Ayat (1) KUHPidana, 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;
3. Unsur dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;

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

#### **Ad. 1. Unsur Barangsiapa**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “*Barang siapa*” yaitu orang atau siapa saja sebagai subjek hukum yang dapat dipertanggungjawabkan atas tindak pidana yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka sebagai pelaku tindak pidana dalam perkara ini adalah Terdakwa Fadli Budi Dharma, dimana Terdakwa telah membenarkan identitasnya secara lengkap sebagaimana telah diuraikan dalam pemeriksaan pendahuluan, surat dakwaan maupun dalam pemeriksaan dan tidak cacat



mental dan dewasa sehingga dapat menjawab dengan baik setiap pertanyaan yang diajukan kepadanya dan selama dalam pemeriksaan pada diri Terdakwa tidak ditemukan alasan-alasan yang menghapus tindak pidananya sehingga dapat dan mampu dipertanggungjawabkan secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Unsur “*Barangsiapa*” terpenuhi pada perbuatan Terdakwa;

**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;**

Menimbang, bahwa sifat dari kualifikasi tindak pidana, memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum itu sendiri bersifat alternatif dimana apabila salah satu yang diatur dalam unsur ini telah terpenuhi maka unsur ini pun dianggap telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan secara melawan hukum adalah bertentangan dengan hukum atau hak subyektif orang lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan masuk dengan memaksa adalah masuk dengan melawan kehendak yang dinyatakan lebih dahulu dari orang yang berhak;

Menimbang, bahwa 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 di larang 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 dengan kehendak dari orang yang berhak dan bila tanda-tanda larangan masuk tidak ada, kemudian ada orang hendak masuk ke dalam 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 ke dalam, maka orang itu juga melakukan perbuatan memaksa masuk. Perbuatan memaksa masuk semacam itu telah mengandung sifat melawan hukum. Sifat melawan hukumnya perbuatan itu terletak pada tidak mengindahkan larangan masuk oleh



orang yang berhak tadi. Artinya juga bertentangan dengan kehendak dari orang yang berhak. Objek rumah (*woning*) haruslah diartikan sebagai suatu tempat yang digunakan oleh orang untuk berdiam/tinggal. Didalam *Memorie van Antwoord* (MvT), *woning* dikatakan “*op een slaapgelegenheid aanwezig is*” atau “dimana terdapat suatu kesempatan tidur, dan itu adalah disebut suatu kediaman. Sebutan tempat kediaman lebih tepat, karena gerbong kereta api atau di bawah kolong jembatan dapat pula disebut tempat kediaman apabila pada kenyataannya tempat itu digunakan orang untuk berdiam/tempat tinggal. Hoge Raad dalam pertimbangan suatu putusan tanggal 14 Desember 1914, memasukkan tempat kerja sebagai tempat kediaman, asalkan tempat itu merupakan bagian dari tempat kediaman;

Menimbang, bahwa pengertian-pengertian diatas akan dihubungkan fakta-fakta hukum yang ditemukan sebagai berikut:

- Bahwa benar sejak bulan Januari 2020 Terdakwa Fadli Budi Dharma beserta istri dan anaknya telah menempati rumah milik saksi korban Yudarmi yang beralamat di Jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, dimana Terdakwa menempati rumah tersebut tanpa dikehendaki oleh Saksi Yudarmi dan Saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur sebagai pemilik rumah ;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa menempati rumah Saksi Yudarmi dan Saksi Muhammad Nur adalah atas dasar sewa menyewa dimana Terdakwa menyewa rumah tersebut dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan dan rumah tersebut oleh Terdakwa selain digunakan sebagai tempat tinggal juga digunakan sebagai tempat kegiatan usahanya ;
- Bahwa awalnya hubungan Saksi Yudarmi dan Terdakwa seperti orang tua dan anak karena Terdakwa telah dipelihara/diasuhnya sejak berusia sekitar 7 (tujuh) bulan (bersama-sama orangtua kandung Terdakwa), setelah terjadi perselisihan antara Saksi Yudarmi dan Terdakwa kemudian Saksi Yudarmi dan suaminya yaitu Saksi Muhammad Nur berniat tidak akan menyewakan lagi rumah tersebut kepada Terdakwa dan meminta Terdakwa untuk keluar dari rumah tersebut akan tetapi Terdakwa tidak mau meninggalkan rumah tersebut meskipun Saksi Yudarmi melalui Penasehat Hukumnya telah memberikan surat somasi kepada Terdakwa sesuai surat somasi tertanggal 28 Juli 2019 dan Surat somasi tertanggal 10 Oktober 2019 akan tetapi Terdakwa tetap bersikukuh untuk tidak mau keluar dari rumah tersebut, bahkan Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya balik memberikan somasi kepada saksi Yudarmi ;
- Bahwa rumah milik saksi Yudarmi dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur yang ditempati oleh Terdakwa tersebut, dibeli oleh saksi Yudarmi dan



suaminya yaitu saksi Muhammad Nur dengan harga Rp. 700.000,-(tujuh ratus juta rupiah) jual beli mana disertai dengan akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat hak milik atas tanah/rumah tersebut sudah dibalik nama atas nama Saksi Yudami ;

- Bahwa saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur membeli rumah yang ditempati Terdakwa tersebut karena awalnya Terdakwa datang ke Gebe bertemu dengan saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur dimana Terdakwa meminta Saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur untuk membeli rumah di Temate yang juga dapat digunakan oleh Terdakwa sebagai tempat usaha sehingga Saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur yang tidak memiliki anak kandung berharap suatu saat Terdakwa berhasil dan bisa melihat hari tua Saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur sehingga untuk bisa membeli rumah tersebut Saksi Yudami dan saksi Muhammad Nur menyuruh Terdakwa menjualkan rumah miliknya yang berada di Kel. Tabona yang kemudian laku terjual dengan harga Rp. 460.000.000,-(empat ratus enam puluh juta rupiah). Kemudian pada tahun 2018, Terdakwa menghubungi saksi Yudami dan mengatakan bahwa ada rumah di Kel. Takoma yang akan dilelang oleh Bank Mandiri dengan harga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Terdakwa meminta saksi Yudami untuk membeli rumah tersebut sehingga saksi Yudami menyuruh Terdakwa untuk menawar harga rumah tersebut sehingga terjadi kesepakatan jual beli dengan harga Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), kemudian saksi Yudami membeli rumah tersebut dengan bantuan Terdakwa dengan uang hasil penjualan rumah Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur yang berada di Kelurahan Tobona dan sisanya Saksi Yudami meminjam uang kepada adiknya yaitu Saksi Hj. Ratna Juwita sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah selesai membeli rumah tersebut, Terdakwa menempati rumah tersebut dengan menyewa kepada saksi Yudami sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan dimana uang sewa tersebut setiap bulannya di storkan ke rekening Saksi Hj. Ratna Juwita (adik dari Saksi Yudami) dan Terdakwa juga telah memperbaiki rumah tersebut untuk tempat tinggal dan kegiatan usahanya yaitu usaha percetakan foto copy ;
- Bahwa Terdakwa dan Saksi Yudami masih memiliki hubungan keluarga dimana ayah Terdakwa adalah adik kandung dari Saksi Yudami ;
- Bahwa uang pinjaman saksi Yudami ke Hj. Ratna Juwita untuk membeli rumah tersebut telah dilunasi oleh saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur sehingga untuk pembelian rumah yang ditempati Terdakwa tersebut seluruhnya menggunakan uang saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur ;
- Bahwa awalnya Terdakwa menyewa rumah saksi Yudami tersebut berjalan aman dan lancar namun setelah ada masalah antara Saksi Yudami dan Saksi

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



Muhammad Nur dengan Terdakwa sehingga Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur tidak mau lagi menyewakan rumahnya tersebut kepada Terdakwa akan tetapi Terdakwa bersikukuh untuk tetap tinggal dirumah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 14 April 2018 yang intinya berisikan bahwa Terdakwa dan Saksi Yudami bersepakat bahwa sebelum Terdakwa membayar 50% dari nilai harga rumah tersebut, maka Terdakwa berhak menyewa rumah tersebut dengan harga Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan sampai dengan waktu yang tidak mengikat;

- Bahwa surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut dibuat oleh Terdakwa dan ditandatangani bersama dengan Saksi Yudami sebagai pihak yang menyewakan kepada Terdakwa dengan saksi-saksi yang bertanda tangan yaitu saksi Hj. Ratna Juwita dan Saksi Mardilon (ayah kandung Terdakwa), akan tetapi Saksi Yudami menerangkan dibawah sumpah dipersidangan pada intinya bahwa setahu saksi isi surat tersebut yang disampaikan Terdakwa dimana isinya hanya terkait sewa menyewa rumah (tidak mengetahui adanya klausula sewa menyewa dengan waktu yang tidak mengikat tersebut), begitu juga Saksi Hj. Ratna Juwita menerangkan dibawah sumpah dipersidangan bahwa pada saat surat tersebut disodorkan oleh Terdakwa kepada saksi dimana saksi sedang tidak fokus kesitu, hanya tahunya terkait sewa menyewa rumah Saksi Yudami dan Terdakwa ;
- Bahwa surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 tersebut tidak melibatkan saksi Muhammad Nur yang merupakan suami dari saksi Yudami ;
- Bahwa saksi Muhammad Nur (suaminya saksi Yudami) mengetahui surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut, setelah saksi Muhammad Nur pergi ke kantor polisi karena istrinya (saksi Yudami) dilaporkan oleh Terdakwa karena menggigit tangan Terdakwa barulah saksi Muhammad Nur melihat adanya surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa yang tetap menguasai atau menempati rumah tersebut sehingga Saksi Yudami dan Saksi Muhammad Nur tidak bisa menempati rumah tersebut selayaknya sebagai pemilik rumah ;
- Bahwa setelah terjadinya permasalahan tersebut, Terdakwa tetap menyetorkan uang sewa rumah milik Saksi Yudami tersebut ke rekening saksi Hj. Ratna Juwita untuk sewa bulan Juli 2019 sampai dengan bulan Desember 2019, akan tetapi oleh karena tidak dikehendaki oleh Saksi Yudami sehingga saksi Hj. Ratna Juwita mengembalikan seluruh uang sewa tersebut kepada Terdakwa sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada bulan Januari 2020 sehingga sejak bulan Juli 2019 Saksi Yudami tidak lagi menerima uang sewa dari Terdakwa baik langsung maupun melalui Saksi Hj. Ratna Juwita;

Menimbang bahwa sebagaimana fakta hukum diatas bahwa rumah yang berada di Jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah,

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



Kota Ternate yang ditempati Terdakwa beserta istri dan anaknya tersebut adalah rumah milik saksi Yudarmi (selama tidak dinyatakan lain oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap), dimana rumah tersebut dibeli oleh Saksi Yudarmi dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur dengan harga Rp. 700.000,-(tujuh ratus juta rupiah) jual beli mana disertai dengan akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sertifikat hak milik atas tanah/rumah tersebut juga sudah dibalik nama atas nama Saksi Yudarmi sedangkan hubungan hukum antara Terdakwa dan rumah tersebut adalah atas dasar sewa menyewa sehingga dengan rumah tersebut tidak disewakan lagi oleh saksi Yudarmi dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur kepada Terdakwa (setelah habis masa sewa setiap bulannya) sedangkan Terdakwa beserta istri dan anaknya masih tetap tinggal dan menempati rumah tersebut walaupun telah diperintahkan atau diminta untuk keluar bahkan dengan surat somasi tertanggal 28 Juli 2019 dan Surat somasi tertanggal 10 Oktober 2019 maka hal itu sudah memenuhi unsur “berada disitu secara melawan hukum”;

Menimbang bahwa Terdakwa mendasarkan penempatan atas rumah tersebut berdasarkan surat pernyataan tertanggal 14 April 2018 (sama dengan Bukti T-3), surat tersebut dibuat Terdakwa dan ditandatangani bersama Saksi Yudarmi, dengan saksi-saksi yaitu saksi Hj. Ratna Juwita dan Saksi Mardilon (ayah kandung Terdakwa), yang isinya telah dibantah oleh Saksi Yudarmi dan saksi Hj. Ratna Juwita dalam keterangannya yang diberikan dibawah sumpah dipersidangan yang pada pokoknya ketika disodorkan untuk ditandatangani saksi-saksi mengetahui dari Terdakwa hanya terkait sewa menyewa rumah (tidak mengetahui terkait adanya klausula masa sewa yang tidak mengikat sebagaimana isi surat pernyataan tersebut), apalagi Saksi Yudarmi yang sudah berusia tua pada saat itu juga masih menganggap Terdakwa sebagai anaknya sehingga ada rasa saling percaya dan kesepakatan tersebut tanpa melibatkan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur, selain itu perjanjian tersebut tidak jelas apakah perjanjian tersebut dimaksudkan bahwa rumah tersebut akan dimiliki bersama atau tidak, lagian perjanjian sewa menyewa dengan masa tidak mengikat atau tidak menyebutkan batas waktu bertentangan dengan pasal 4 ayat (2) PP No 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang intinya menentukan bahwa “Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa” sehingga jika merujuk pada kesepakatan tersebut hal yang jelas ditentukan bahwa rumah tersebut disewa perbulan sebesar Rp.5.000.000,- sehingga dengan saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur tidak lagi menerima uang sewa dari Terdakwa dan tidak berkehendak lagi untuk menyewakan kepada Terdakwa lebih lanjut sehingga hak Terdakwa untuk menempati rumah tersebut sudah habis dan jika Terdakwa masih



tetap menempati setelahnya maka penempatan tersebut adalah melawan hukum, sedangkan jika ada hal lain dari kesepakatan tersebut yang dilanggar (terlepas benar-tidaknya) maka hal itu merupakan ranah perdata (Pasal 1338 KUHPerdara), apalagi dalam kesepakatan tersebut sama sekali tidak mencantumkan tentang sudah adanya kepemilikan bersama antara Saksi Yudami dan Terdakwa atas rumah tersebut ;

Menimbang bahwa begitu juga terhadap biaya yang telah dikeluarkan Terdakwa untuk memperbaiki atau merenovasi rumah tersebut hal tersebut tidak dapat menjadi dasar penguasaan yang sah atas rumah tersebut selama hal itu tidak diperjanjikan demikian ;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan Terdakwa yang kemudian diberi tanda mulai Tanda Bukti T-1 sampai dengan T-13 dimana terhadap Bukti T-3 sudah dipertimbangkan sehingga tidak lagi dipertimbangkan lebih lanjut sedangkan terhadap Bukti T-1, T-2, T4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12 dan T-13 dipandang tidak relevan karena tidak membuktikan dasar penguasaan atau kepemilikan yang sah oleh Terdakwa atas rumah di Jalan siswa Kelurahan Takoma Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate yang ditempati Terdakwa beserta istri dan anaknya tersebut, sehingga bukti-bukti tersebut haruslah ditolak, begitu juga terhadap fakta-fakta lain yang mengemuka selama dipersidangan yang belum dipertimbangkan dipandang tidak relevan sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat unsur ini telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa;

### **Ad.3. Unsur dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan jika setelah saksi Yudami dan suaminya yaitu saksi Muh ammad Nur tidak lagi berkehendak untuk menyewakan rumah tersebut lebih lanjut dan tidak lagi menerima uang sewa dari Terdakwa kemudian saksi Yudami dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur telah meminta kepada Terdakwa keluar dari rumah tersebut bahkan dengan surat somasi tertanggal 28 Juli 2019 dan Surat somasi tertanggal 10 Oktober 2019, akan tetapi Terdakwa tetap tidak keluar dari rumah tersebut dan terus menempati padahal rumah tersebut adalah milik Saksi Yudami dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur sehingga Saksi Yudami dan suaminya yaitu saksi Muhammad Nur tidak bisa menempati rumah tersebut layaknya sebagai pemilik rumah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Unsur “atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera” telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Mejlis Hakim berpendapat unsur delik dalam pasal 167 Ayat (1) KUHPidana



yang didakwakan oleh Penuntut Umum dalam dakwaan Tunggal tersebut telah terpenuhi. Dan berdasarkan alat-alat bukti yang ada Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa Terdakwalah pelakunya, sehingga berkesimpulan bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dalam dakwaan Tunggal Penuntut Umum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 167 Ayat (1) KUHPidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Tunggal Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Tunggal Penuntut Umum, maka Terdakwa harus dijatuhi hukuman yang setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penasehat Hukum Terdakwa sebagaimana pertimbangan diatas dimana menempati rumah orang lain tanpa atas dasar hak yang sah dan tidak segera keluar setelah diperintahkan keluar adalah merupakan perbuatan melawan hukum menurut pasal Pasal 167 Ayat (1) KUHPidana ;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) rangkap Surat Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 272 atas nama YUDARM, satu rangkap Surat Akta Jual Beli Nomor 147 / 2018 PPAT MUHAMMAD ANSHAR A. BASINU, SH, 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 14 April 2018 antara YUDARMI sebagai Pihak Pertama dan FADLI BUDI DHARMA sebagai Pihak Kedua, barang bukti tersebut tidak diperlukan lagi dalam pembuktian perkara aqo sehingga terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi korban Yudarmi;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 18 Juli 2018 yang dibuat oleh YUDARMI menyatakan mencabut Surat Pernyataan tertanggal 14 April 2018, 1 (satu) lembar Surat Teguran ( Somasi ) yang dibuat oleh YUDARMI Kepada Fadli Budi Dharma tanggal 28 juli 2019 agar segera meninggalkan rumah dalam jangka waktu 7 X 24 jam, 1 (satu) rangkap Surat Teguran Hukum ( Somasi ) yang dibuat oleh Kuasa Hukum Fadli Budi Dharma atas nama ROMY S. DJAFAR, SH dan MAHARANI CAROLINE, SH Kepada ibu YUDARMI tanggal 3 Agustus 2019, 1 (satu) rangkap Surat Jawaban Somasi Dan Teguran yang dibuat oleh Kuasa Hukum dari MUHAMMAD NUR dan YUDARMI atas nama AFRIYADI PUTRA, SH, S.Sos Dkk Kepada FADLI BUDI DHARMA, Jakarta 2 September 2019 dan 1 (satu) rangkap Surat Teguran yang dibuat oleh Kuasa Hukum dari MUHAMMAD NUR dan YUDARMI atas nama AFRIYADI PUTRA, SH, S.Sos



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dkk Kepada FADLI BUDI DHARMA, Jakarta 10 Oktober 2019 sebagaimana dalam tuntutan Penuntut Umum namun setelah Majelis Hakim mencermati tanda terima penyerahan barang bukti tertanggal 10 Agustus 2020 ternyata barang-barang bukti tersebut tidak dilimpahkan oleh Penuntut Umum ke Pengadilan sehingga Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan untuk menetapkan status barang bukti tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Terdakwa dan atau Penasihat Hukumnya dipersidangan akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa Foto Copy Penilaian Jaminan dari Bank BRI, Foto Copy Kwitansi pembayaran sebidang tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat : 272, a.n. Osman Hanafi sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), antara Moh. Warsono Hadi sebagai penerima dan Fadli Budi Dharma sebagai pemberi, Foto Copy Foto ruang pertemuan penandatanganan surat Pernyataan 14 April 2018 dan surat pernyataan tanggal 14 April 2018 antara Yudarni sebagai pihak pertama dan Fadli Budi Dharma sebagai pihak kedua, Foto Copy berita acara serah terima (BAST) dokumen Agunan dari Bank Mandiri, tanggal 26 April 2018, Foto Copy surat penawaran Perpanjangan kontrak rumah jalan siswa samping Masjid Annafi Takoma (Kontrakan Lama) oleh Pemilik rumah, Foto Copy bukti pembayaran listrik rumah Jalan siswa saat masih dengan daya 900 dan setelah daya 5500, Foto Copy sms dari saksi Afrina bulan Maret 2019 kepada Fadli Budi Dharma, Foto Copy surat undangan untuk klarifikasi dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Ternate No. B/338/VII/2019/Sat Reskrim, tanggal 5 Juli 2019, Foto Copy laporan transfer berhasil ke rekening bank BNI nomor 0707196874 a.n. ibu Ratna Juwita sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 5 Agustus 2019, Foto Copy surat teguran (sominasi) kedua dari Yudarni kepada Fadli Budi Dharma, tanggal 6 Agustus 2019, Foto Copy tanda setoran tunai di Bank BNI a. n. rekening Ratna Juwita masing-masing sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak bulan September 2019 sampai dengan bulan Januari 2020, Foto Copy surat pemberitahuan kepada Yudarni dan Ratna Juwita dari Romy S. Djafar, SH dan Maharani Caroline, SH sebagai kuasa hukum dari Fadli Budi Dharma tanggal 3 Februari 2020 dan Foto Copy nota-nota belanja pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah di jalan siswa samping kantor PU kota Ternate, barang bukti tersebut tidak diperlukan lagi untuk pembuktian perkara aquo sehingga terhadap barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

**Keadaan yang memberatkan:**

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa saksi korban Yudarmi dan saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur hingga sekarang belum menempati rumah yang dibeli di jalan siswa, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate tersebut;
- Perbuatan Terdakwa dapat mengganggu hak orang lain;
- Perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian materiil yang dialami oleh saksi Yudarmi dan saksi Muhammad Nur Alias Pak Nur;
- Perbuatan Terdakwa belum dimaafkan oleh saksi korban Yudarmi yang juga merupakan orang tua angkat Terdakwa;

**Keadaan yang meringankan:**

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa merupakan tulang punggung bagi keluarganya;

Menimbang, bahwa oleh karena pidana yang dijatuhkan terhadap Terdakwa bukanlah bersifat pembalasan melainkan bersifat untuk mendidik Terdakwa agar dikemudian hari tidak lagi melakukan perbuatan yang dapat dipidana, maka Majelis Hakim berpendapat pidana yang akan dijatuhkan terhadap terdakwa dirasa sudah sangat tepat dan adil menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 167 Ayat (1) KUHPidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Terdakwa FADLI BUDI DHARMA tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Memasuki atau berada dalam sebuah rumah atau sebuah ruangan atau sebuah halaman yang tertutup tanpa ijin yang berhak" sebagaimana dalam dakwaan Tunggal Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) bulan ;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) rangkap Surat Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 272 atas nama YUDARM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) rangkap Surat Akta Jual Beli Nomor 147 / 2018 PPAT MUHAMMAD ANSHAR A. BASINU, SH
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 14 April 2018 antara YUDARMI sebagai Pihak Pertama dan FADLI BUDI DHARMA sebagai Pihak Kedua

Dikembalikan kepada saksi Yudarmi;

- Foto Copy Penilaian Jaminan dari Bank BRI
- Foto Copy Kwitansi pembayaran sebidang tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat : 272, a.n. Osman Hanafi sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), antara Moh. Warsono Hadi sebagai penerima dan Fadli Budi Dharma sebagai pemberi
- Foto Copy Foto ruang pertemuan penandatanganan surat Pernyataan 14 April 2018 dan surat pernyataan tanggal 14 April 2018 antara Yudarmi sebagai pihak pertama dan Fadli Budi Dharma sebagai pihak kedua
- Foto Copy berita acara serah terima (BAST) dokumen Agunan dari Bank Mandiri, tanggal 26 April 2018
- Foto Copy surat penawaran Perpanjangan kontrak rumah jalan siswa samping Masjid Annafi Takoma (Kontrakan Lama) oleh Pemilik rumah
- Foto Copy bukti pembayaran listrik rumah Jalan siswa saat masih dengan daya 900 dan setelah daya 5500
- Foto Copy sms dari saksi Afrina bulan Maret 2019 kepada Fadli Budi Dharma
- Foto Copy surat undangan untuk klarifikasi dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Ternate No. B/338/VII/2019/Sat Reskrim, tanggal 5 Juli 2019
- Foto Copy laporan transfer berhasil ke rekening bank BNI nomor 0707196874 a.n. Ibu Ratna Juwita sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 5 Agustus 2019
- Foto Copy surat teguran (somasi) kedua dari Yudarmi kepada Fadli Budi Dharma, tanggal 6 Agustus 2019
- Foto Copy tanda setoran tunai di Bank BNI a. n. rekening Ratna Juwita masing-masing sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak bulan September 2019 sampai dengan bulan Januari 2020
- Foto Copy surat pemberitahuan kepada Yudarmi dan Ratna Juwita dari Romy S. Djafar, SH dan Maharani Caroline, SH sebagai kuasa hukum dari Fadli Budi Dharma tanggal 3 Februari 2020
- Foto Copy nota-nota belanja pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah di jalan siswa samping kantor PU kota Ternate

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor : 187 /Pid.B/2020/PN Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,-(lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate , pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020, oleh Kadar Noh, S.H, sebagai Hakim Ketua, Irwan Hamid, S.H.M.H dan Ferdinal, S.H.M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rustiana Madikoe, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ternate, serta dihadiri oleh Rahman Sandy Ela Sabtu, S.H, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Ternate dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Irwan Hamid, S.H.M.H.

Kadar Noh, S.H.

Ferdinal, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Rustiana Madikoe, S.H.