



PUTUSAN

Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Terdakwa 1

1. Nama lengkap : Jamuli Se Bin Mustofa .Alm
2. Tempat lahir : Bengkulu
3. Umur/Tanggal lahir : 52 Tahun/7 Agustus 1970
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Kp Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec
Cileungsi Kab Bogor Kab Bogor
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : wiraswasta

Terdakwa Jamuli Se Bin Mustofa .Alm tidak ditahan oleh Penyidik;

Terdakwa Jamuli Se Bin Mustofa .Alm ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 29 September 2022 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2022
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 2 November 2022
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 November 2022 sampai dengan tanggal 1 Januari 2023

Terdakwa 2

1. Nama lengkap : Nur Deviliani, S.H. Binti Bagindo Muhammad
Nur .Alm
2. Tempat lahir : Pariaman
3. Umur/Tanggal lahir : 54 Tahun/12 Juni 1968
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Kp Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec
Cileungsi Kab Bogor Kab Bogor
7. Agama : Islam

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Terdakwa Nur Deviliyani, S.H. Binti Bagindo Muhammad Nur .Alm tidak ditahan oleh Penyidik

Terdakwa Nur Deviliyani, S.H. Binti Bagindo Muhammad Nur .Alm ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 29 September 2022 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2022
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 2 November 2022
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 November 2022 sampai dengan tanggal 1 Januari 2023

Para Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Angga Perdana, S.H., M.H, dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Angga Perdana & Partners yang beralamat di Graha Pajajaran Blok F No.3 Kel.Katulampa, Kec.Bogor Timur, Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 November 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi tanggal 4 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi tanggal 4 Oktober 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, Ahli dan Para 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 I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm) melakukan

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 Jo pasal 55 ayat 1 KUHPidana sesuai dengan dakwaan ketiga ;

- 2) Menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm) masing masing selama **8 (delapan) bulan dikurangi selama para terdakwa di tahan.**

- 3) Menyatakan barang bukti berupa:

1. Akte jual beli No 03/2010 antara sdri Nur Deviliani SH selaku penjual kepada sdri Mutiara Sipahutar selaku pembeli di hadapan dida Regya SH Mkn selaku PPAT yang beralamat di Kompleks cibubur city blok B Bo 6 Kel nagrak Kec Gunung Putri Kab Bogor atas bidang tanah seluas 200 M2 berikut 2 unit bangunan ruko sesuai SHM No 2251/Cileungsi Kidul atas nama Nur Deviliani SH yang menjadi dasar balik nama kepada sdri Mutiara Sipahutar.
2. Satu berkas foto copy Sertifikat Hak Milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang dilegalisir.
3. Satu lembar surat perjanjian kontrak atas satu unit ruko di jln Raya Cileungsi Jonggol Kp Sawah Rt 003/003 No 23 B Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kab Bogor anatar sdr Jamuli selaku pihak pertama (yang menyewakan) dengan sdr Susilo Edi Suhendra selaku pihak kedua (yang menyewa) untuk waktu selama 2 tahun terhitung sejak tanggal 03 April 2019 dengan biaya sewa Rp.37.000.000,00 (tiga puluh tujuh juta rupiah) pertahun.
4. Satu lembar kwitansi penerimaan uang dari sdr Danang Indriyanto sejumlah Rp.40.000.000 (empat puluh juta ru[jia]h) untuk pembayaran sewa ruko depan perum pondok damai terhitung dari bulan maret 2021 sampai dengan bulan februari 2022 yang diterima oleh sdr Jamuli di Cileungsi tanggal 08 februari 2021.

Dikembalikan kepada sdri MUTIARA

- 4) Menetapkan agar terdakwa terdakwa I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm) membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah)

Setelah mendengar pembelaan Para Terdakwa dan Penasihat Hukum Para Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Menerima Nota Pembelaan/Pleidoi Penasihat Hukum Terdakwa I Jamuli, S.E Bin Mustofa (alm) dan Terdakwa II Nur Deviliani, S.H binti Bagindo Muhammad Nur(alm) untuk seluruhnya;
2. Menolak surat dakwaan yang masuk dalam Surat Tuntutan Nomor Reg.Perk : PDM-268/Bgr/09/2022 pada perkara pidana Nomor :538/Pid.B/2022/PN Cbi;
3. Menyatakan Terdakwa I Jamuli S.E bin Mustofa (alm) dan Terdakwa II. NUR Deviliani, S.H binti Bagindo Muhammad Nur (alm) tidak terbukti secara sah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dan dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum berdasarkan Pasal 167 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat(1) KUH Pidana;
4. Membebaskan Terdakwa I Jamuli S.E bin Mustofa (alm) dan Terdakwa II. NUR Deviliani, S.H binti Bagindo Muhammad Nur (alm) dari dakwaan dan tuntutan hukum yang diajukan Jaksa Penuntut Umum;
5. Memerintahkan pada Jaksa Penuntut Umum merehabilitasi nama baik Terdakwa I Jamuli S.E bin Mustofa (alm) dan Terdakwa II. Nur Deviliani, S.H binti Bagindo Muhammad Nur (alm);
6. Memerintahkan agar Terdakwa I Jamuli S.E bin Mustofa (alm) dan Terdakwa II. NUR Deviliani, S.H binti Bagindo Muhammad Nur (alm) dibebaskan dari tahanan;
7. Atau setidaknya-tidaknya menanggukkan perkara pidan dengan register Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi sampai dengan gugatan perdata dengan register Nomor 410/Pdt.G/2022/PN Cbi telah berkekuatan hukum tetap.
8. Membabankan biaya perkara ini kepada negara.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Para Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan tuntutan yang diajukan;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Para Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap dengan nota pembelaan yang telah dikemukakan dalam persidangan;

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

Pertama

Bahwa terdakwa I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm), pada bulan oktober 2018 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam bulan oktober tahun 2018 atau setidaknya tidaknya masih masuk dalam tahun 2018 bertempat di Jl

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Cileungsi Jonggol seberang perumahan Pondok Damai Kp Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kidul Kab Bogor atau setidaknya tidaknya yang masih masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili, yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan, dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu, Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya sekitar tahun 2018 saksi korban (Mutiara) baru mengetahui bila ruko yang beralamat di jalan raya cileungsi jonggol dekat perumahan pondok damai kp sawah ds Cileungsi kab bogor setelah akan ada seseorang yang mau mengontrak.
- Bahwa saat saksi korban (Mutiara) membeli ruko kepada terdakwa I Jamuli telah di kontrakan oleh sdr Susanto tetapi tidak dipermasalahkan karena ada kesepakatan antara saksi Mutiara (korban) dengan terdakwa I jamuli dan terdakwa II Nurdeviliani, dan selanjutnya tahun 2011 sdr Susanto meneruskan kontrakkannya karena ruko sudah di beli oleh saksi Mutiara(korban), sedangkan satu ruko lagi dalam kosong dan saksi Mutiara (korban) kontrakan kepada sdr. SUPRIYADI sampai dengan tahun 2015 akan tetapi yang menjaga kontrakan sdr. SUPRIYADI pada saat itu adalah sdr. AGUS BUDI SANTOSO
- Bahwa saksi Mutiara (korban) mendapatkan ruko seluas 200 M2 dan 2 (dua) unit bangunan ruko yang berdiri diatasnya dengan cara membeli dari terdakwa II Nurdeviliani (isteri terdakwa I) pada tanggal 22 Februari 2010 sebagaimana akta jual beli nomor 03/2010 dan saksi Mutiara (korban) membeli dengan harga sebesar Rp.900.00.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan pembayaran dilakukan secara bertahap oleh saksi Mutiara (korban) kepada terdakwa I dan terdakwa II dengan perinciannya sebagai berikut :
 1. Pada tanggal 31 oktober 2008 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening bank BCA No 7400541170 atas nama Jamuli
 2. Pada tanggal 22 januari 2009 sebesar Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

3. Pada tanggal 23 januari 2009 sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.
4. Pada tanggal 30 maret 2009 sebesar Rp.22.250.000 (dua puluh dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama jamuli.
5. Pada tanggal 2 maret 2010 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupaiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400930168 atas nama NurDeviliani SH
6. Pada tanggal 5 februari tahun lupa sebesar Rp.72.500.000 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.

Bahwa selain di transfer saksi Mutiara (korban) menyerahkan uang secara tunai antara lain :

1. Pada tanggal 13 oktober 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) diterima oleh sdri NurDeviliani (disatukan dengan kwitansi tanggal 14 Nopember 2009).
 2. Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) diterima oleh sdri Nur Deviliani
 3. Pada tanggal 20 januari 2010 sebesar Rp.500.000 diterima oleh sdr Nurdeviliani.
 4. Pada tanggal 29 januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dari (saksi Mutiara) dan diterima oleh sdr Jamuli dan juga kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dari sdr jamuli/Nurdeviliani diterima oleh saksi Mutiara dengan akta jual beli selesai dari notaris akan tetapi sudah dibayar lunas/dikembalikan semua kepada sdr jamuli dengan asli kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) sudah kembali kepada saksi Mutiara.
- Bahwa selanjutnya masih pada tahun 2008 di bulan maret setelah saksi Mutiara (korban) membayar uang pembelian ruko tersebut dengan cara ditransfer kerekening terdakwa I dan terdakwa II lalu saksi Mutiara (korban) selaku pembeli di buat kan akte jual beli dengan dasar persyaratan yang dilengkepi oleh sdri Nur Deviliani (terdakwa II), kelengkapan tersebut adalah :

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

- Sertifikat hak milik nomor 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani SH
Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
- Identitas penjual (Foto copy KTP sdri Nur Deviliani SH)
- Identitas Pembeli (Foto Copy KTP sdri Mutiara Sipahutar)
- SPPT/PBB atas nama Nur Devilianu SH dengan luas tanah 200 M2 No 32031300160040707.0
- Foto Copy kartu Keluarga sdri Nur Deviliani SH
- Foto Copy Akta Nikah dari Nur Deviliani SH
- SSP (pajak pembeli)
- Surat Persetujuan suami penjual (sdr Jamuli) tertanggal 12 Februari 2010 Nomor Leg.18/2010 yang telah dilegaskan oleh (Notaris Dida Regya SH Mkn).

Bahwa sesuai akta jual beli No 03/2010 tersebut terdakwa II menjual tanah berdasarkan sertifikat hak milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani SH (terdakwa II) berikut bangunan ruko beserta turutan turutannya yang didirikan berdasarkan Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 yang dilengkapi daya listrik 2200 watt.

Bahwa selanjutnya setelah saksi Mutiara (korban) membayar dan mengurus di PPAT lalu saksi Mutiara melakukan pengurusan SHM ruko tersebut dengan cara pengalihan nama pemilik, dimana berdasarkan catatan kantor BPN Kab Bogor SHM No 2251/desa Cileungsi Kidul berasal dari konversi/pengakuan hak, Bekas Tanah Milik Adat C No 549 P.160 D.I AJB 332/2006 tanggal 22-02-2006 surat ukur tanggal 01-11-2006 No 207/Cileungsi Kidul/2006 luas 200 M2 penerbitan sertifikat tanggal 27 desember 2006 atas nama pemegang hak Nur Deviliani SH kemudian beralih kepada Nyonya Mutiara Sipahutar berdasarkan akta jual beli No 03/2020 tanggal 22/02/2010 yang dibuat oleh Dida Regya SH Mkn selaku PPAT.

Bahwa berdasarkan SHM bukti kepemilikan yang dimiliki saksi Mutiara (korban) maka tanah dan ruko tersebut pemiliknya adalah atas nama saksi Mutiara (korban) dan bukan milik orang lain, akan tetapi berjalannya waktu oleh terdakwa I Jamuli dan terdakwa II Nur Deviliani ruko tersebut oleh terdakwa I dan II di sewakan kepada orang lain serta uang sewa di pergunakan oleh terdakwa I dan terdakwa II, dan tidak ada ijin dari pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar (korban), terdakwa I

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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)



dan terdakwa II jelas mengetahui bila tanah dan ruko yang disewakan tersebut adalah bukan milik terdakwa I dan II lagi melainkan saksi Mutiara berdasarkan SHM No 2251.

Bahwa terdakwa I dan terdakwa II menyewakan ruko tersebut kepada orang lain dengan nilai sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) s/d Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah), selain terdakwa I dan terdakwa II mengontrakkan ruko tersebut kepada orang lain, selain itu terdakwa I dan terdakwa II juga menempati ruko tersebut sebagai tempat tinggal, baik uang kontrakan ruko tersebut dan ijin ditempati oleh terdakwa I dan terdakwa II tidak pernah melaporkan kepada pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar (korban) selaku pemiliknya berdasarkan SHM No 2251.

Akibat perbuatan terdakwa I dan terdakwa II saksi Mutiara Sipahutar mengalami kerugian kurang lebih Rp.2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana di atur dan di ancam dalam pasal 385 ayat 4 KUHPidana

Atau

Kedua

Bahwa terdakwa I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm), pada bulan oktober 2018 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan oktober tahun 2018 atau setidaknya tidaknya masih masuk dalam tahun 2018 bertempat di Jl Raya Cileungsi Jonggol seberang perumahan Pondok Damai Kp Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kidul Kab Bogor atau setidaknya tidaknya yang masih masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili, yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau Sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya sekitar tahun 2018 saksi Mutiara (korban) baru mengetahui bila ruko yang beralamat di jalan raya cileungsi jonggol dekat perumahan pondok damai kp sawah ds Cileungsi kab bogor setelah akan ada yang mau mengontrak.
- Bahwa saat saksi korban membeli ruko kepada terdakwa I Jamuli telah di kontrakan oleh sdr Susanto tetapi tidak dipermasalahkan karena ada kesepakatan antara saksi Mutiara (korban) dengan terdakwa I Jamuli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terdakwa II Nurdeviliani, dan selanjutnya tahun 2011 sdr Susanto meneruskan kontrakannya kepada saksi Mutiara karena ruko sudah di beli oleh saksi Mutiara (korban) sedangkan satu ruko lagi dalam keadaan kosong kepada sampai dengan tahun 2015.

- Bahwa saksi Mutiara (korban) mendapatkan ruko seluas 200 M2 dan 2 (dua) unit bangunan ruko yang berdiri diatasnya dengan cara membeli dari terdakwa II Nurdeviliani (isteri terdakwa I) pada tanggal 22 Februari 2010 sebagaimana akta jual beli nomor 03/2010 dan saksi Mutiara (korban) membeli dengan harga sebesar Rp.900.00.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan pembayaran dilakukan secara bertahap oleh saksi Mutiara (korban) kepada terdakwa I dan terdakwa II dengan perinciannya sebagai berikut :

- Pada tanggal 31 oktober 2008 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening bank BCA No 7400541170 atas nama Jamuli
- Pada tanggal 22 januari 2009 sebesar Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.
- Pada tanggal 23 januari 2009 sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.
- Pada tanggal 30 maret 2009 sebesar Rp.22.250.000 (dua puluh dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama jamuli.
- Pada tanggal 2 maret 2010 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400930168 atas nama NurDeviliani SH
- Pada tanggal 5 februari tahun lupa sebesar Rp.72.500.000 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.

Bahwa selain di transfer saksi Mutiara (korban) menyerahkan uang secara tunai antara lain :

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Chi

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

- Pada tanggal 13 oktober 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) diterima oleh sdri NurDeviliani (disatukan dengan kwitansi tanggal 14 Nopember 2009).
 - Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah)diterima oleh sdri Nur Deviliani
 - Pada tanggal 20 januari 2010 sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh sdr Nurdeviliani.
 - Pada tanggal 29 januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dari (saksi Mutiara) dan diterima oleh sdr Jamuli dan juga kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dari sdr Jamuli (terdakwa I)/Nurdeviliani (terdakwa II) diterima oleh saya/saksi Mutiara dengan akta jual beli selesai dari notaris akan tetapi sudah dibayar lunas/dikembalikan semua kepada sdr jamuli dengan asli kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) sudah kembali kepada saksi Mutiara.
- Bahwa selanjutnya masih pada tahun 2008 di bulan maret setelah saksi Mutiara membayar uang pembelian ruko tersebut dengan cara ditransfer kerekening terdakwa I dan II lalu saksi Mutiara (korban) selaku pembeli di buatkan akte jual beli dengan dasar persyaratan yang dilengkepi oleh sdri Nur Deviliani, kelengkapan tersebut adalah :
- Sertifikat hak milik nomor 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani.SH
 - Surat Izin mendirikan banguinanan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
 - Identitas penjual (Foto copy KTP sdri Nur Deviliani SH)
 - Identitas Pembeli (Foto Copy KTP sdri Mutiara Sipahutar)
 - SPPT/PBB atas nama Nur Devilianu SH dengan luas tanah 200 M2 No 32031300160040707.0
 - Foto Copy kartu Keluarga sdry Nur Deviliani SH
 - Foto Copy Akta Nikah daeri Nur Deviliani SH
 - SSP (pajak pembeli)
 - Surat Persetujuan suami penjual (sdr Jamuli) tertanggal 12 Februari 2010 Nomor Leg.18/2010 yang telah dilegasikan oleh (Notaris Dida Regya SH Mkn).

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai akta jual beli No 03/2010 tersebut terdakwa II menjual tanah berdasarkan sertifikat hak milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani SH (terdakwa II) berikut bangunan ruko beserta turutan turutannya yang didirikan berdasarkan Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 yang dilengkapi daya listrik 2200 watt.

Bahwa selanjutnya setelah saksi Mutiara (korban) membayar dan mengurus di PPAT lalu saksi Mutiara melakukan pengurusan SHM ruko tersebut dengan cara pengalihan nama pemilik, dimana berdasarkan catatan kantor BPN kab Bogor SHM No 2251/desa Cileungsi Kidul berasal dari konversi/pengakuan hak, Bekas Tanah Milik Adat C No 549 P.160 D.I AJB 332/2006 tanggal 22-02-2006 surat ukur tanggal 01-11-2006 No 207/Cileungsi Kidul/2006 luas 200 M2 penerbitan sertofikat tanggal 27 desember 2006 atas nama pemegang hak Nur Deviliani SH kemudian beralih kepada Nyonya Mutiara Sipahutar berdasarkan akta jual beli No 03/2020 tanggal 22/02/2010 yang dibuat oleh Dida Regya SH Mkn selaku PPAT.

Bahwa berdasarkan SHM yang dimiliki saksi Mutiara (korban) maka tanah dan ruko tersebut kepemilikan saksi Mutiara, akan tetapi berjalannya waktu oleh terdakwa I Jamuli dan terdakwa II ruko tersebut di sewakan kepada orang lain, dan tidak ada ijin dari pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar, dan terdakwa I serta terdakwa II mengetahui bila tanah dan ruko yang disewakan tersebut adalah bukan milik terdakwa I dan II lagi melainkan saksi Mutiara berdasarkan SHM No 2251.

Bahwa terdakwa I dan II menyewakan ruko tersebut kepada orang orang dengan Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) s/d Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah),selain terdakwa I dan II mengontrakkan ruko tersebut kepada orang lain terdakwa I dan II juga menempati ruko tersebut sebagai tempat tinggal, baik uang ruko yang dikontrkan oleh terdakwa I dan terdakwa II tidak pernah melaporkan kepada pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar.

Akibat perbuatan terdakwa I dan II saksi Mutiara Sipahutar mengalami kerugian kurang lebih Rp.2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana di atur dan di ancam dalam pasal 372 KUHPidana;

Atau

Ketiga

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdakwa I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm), pada bulan oktober 2018 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan oktober tahun 2018 atau setidaknya masih masuk dalam tahun 2018 bertempat di Jl Raya Cileungsi Jonggol seberang perumahan Pondok Damai Kp Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kidul Kab Bogor atau setidaknya tidaknya yang masih masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili, yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan, memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya sekitar tahun 2018 saksi korban Mutiara baru mengetahui bila ruko yang beralamat di jalan raya cileungsi jonggol dekat perumahan pondok damai kp sawah ds Cileungsi kab bogor setelah akan ada yang mau mengontrak.
- Bahwa saat saksi korban membeli ruko kepada terdakwa I Jamuli telah di kontrakan oleh sdr Susanto tetapi tidak dipermasalahkan karena ada kesepakatan antara saksi Mutiara (korban) dengan terdakwa I jamuli dan terdakwa II Nurdeviliani, dan selanjutnya tahun 2011 sdr Susanto meneruskan kontrakkannya kepada saksi Mutiara karena ruko sudah di beli oleh saksi Mutiara (korban), sedangkan satu ruko lagi dalam keadaan kosong.
- Bahwa saksi Mutiara (korban) mendapatkan ruko seluas 200 M2 dan 2 (dua) unit bangunan ruko yang berdiri diatasnya dengan cara membeli dair terdakwa II Nurdeviliani (isteri terdakwa I) pada tanggal 22 Februari 2010 sebagaimana akta jual beli nomor 03/2010 dana saksi Mutiara (korban) membeli dengan harga sebesar Rp.900.00.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dan pembayaran dilakukan secara bertahap oleh saksi Mutiara (korban) kepada terdakwa I an terdakwa II dengan perinciannya sebagai berikut :
 - Pada tanggal 31 oktober 2008 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening bank BCA No 7400541170 atas nama Jamuli

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

- Pada tanggal 22 januari 2009 sebesar Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.
- Pada tanggal 23 januari 2009 sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank mandiri ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.
- Pada tanggal 30 maret 2009 sebesar Rp.22.250.000 (dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama jamuli.
- Pada tanggal 2 maret 2010 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400930168 atas nama NurDeviliani SH
- Pada tanggal 5 februari tahun lupa sebesar Rp.72.500.000 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara di transfer tunai dari bank BCA ke rekening BCA No 7400541170 atas nama Jamuli.

Bahwa selain di transfer saksi Mutiara (korban) menyerahkan uang secara tunai antara lain :

- Pada tanggal 13 oktober 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) diterima oleh sdr NurDeviliani (disatukan dengan kwitansi tanggal 14 Nopember 2009).
- Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) diterima oleh sdr Nur Deviliani
- Pada tanggal 20 januari 2010 sebesar Rp.500.000 diterima oleh sdr Nurdeviliani.
- Pada tanggal 29 januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah) dari saya (saksi Mutiara) dan diterima oleh sdr Jamuli dan juga kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dari sdr jamuli/Nurdeviliani diterima oleh saya/saksi Mutiara dengan akta jual beli selesai dari notaris akan tetapi sudah dibayar lunas/dikembalikan semua kepada sdr jamuli dengan asli kwitansi piutang sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) sudah kembali kepada saksi Mutiara.

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya masih pada tahun 2008 di bulan maret setelah saksi membayar uang pembelian ruko tersebut dengan cara ditransfer rekening terdakwa I dan II lalu saksi Mutiara (korban) selaku pembeli di buat kan akte jual beli dengan dasar persyaratan yang dilengkapi oleh sdr/i Nur Deviliani, kelengkapan tersebut adalah :
 - Sertifikat hak milik nomor 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani.SH
 - Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
 - Identitas penjual (Foto copy KTP sdr/i Nur Deviliani SH)
 - Identitas Pembeli (Foto Copy KTP sdr/i Mutiara Sipahutar)
 - SPPT/PBB atas nama Nur Devilianu SH dengan luas tanah 200 M2 No 32031300160040707.0
 - Foto Copy kartu Keluarga sdr/i Nur Deviliani SH
 - Foto Copy Akta Nikah daeri Nur Deviliani SH
 - SSP (pajak pembeli)
 - Surat Persetujuan suami penjual (sdr Jamuli) tertanggal 12 Februari 2010 Nomor Leg.18/2010 yang telah dilegalisir oleh (Notaris Dida Regya SH Mkn).

Bahwa sesuai akta jual beli No 03/2010 tersebut terdakwa II menjual tanah berdasarkan sertifikat hak milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul an Nur Deviliani SH (terdakwa II) berikut bangunan ruko beserta turutan turutannya yang didirikan berdasarkan Surat Izin mendirikan bangunan (IMB) tertanggal 05 maret 2008 yang dilengkapi daya listrik 2200 watt.

Bahwa selanjutnya setelah saksi Mutiara (korban) membayar dan mengurus di PPAT lalu saksi Mutiara melakukan pengurusan SHM ruko tersebut dengan cara pengalihan nama pemilik, dimana berdasarkan catatan kantor BPN kab Bogor SHM No 2251/desa Cileungsi Kidul berasal dari konversi/pengakuan hak, Bekas Tanah Milik Adat C No 549 P.160 D.I AJB 332/2006 tanggal 22-02-2006 surat ukur tanggal 01-11-2006 No 207/Cileungsi Kidul/2006 luas 200 M2 penerbitan sertofikat tanggal 27 desember 2006 atas nama pemegang hak Nur Deviliani SH kemudian beralih kepada Nyoinya Mutiara Sipahutar berdasarkan akta jual beli No 03/2020 tanggal 22/02/2010 yang dibuat oleh Dida Regya SH Mkn selaku PPAT.

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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 berdasarkan SHM tersebut kepemilikan adalah saksi Mutiara, akan tetapi berjalannya waktu oleh terdakwa I Jamuli dan terdakwa II ruko tersebut oleh terdakwa I dan II di sewakan kepada orang lain, dan tidak ada ijin dari pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar, dan terdakwa I serta terdakwa II mengetahui bila tanah dan ruko yang disewakan tersebut adalah bukan milik terdakwa I dan II lagi melainkan saksi Mutiara berdasarkan SHM No 2251.

Bahwa terdakwa I dan II menyewakan ruko tersebut kepada orang lain dengan Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) s/d Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah), selain terdakwa I dan II mengontrakkan ruko tersebut kepada orang lain terdakwa I dan II juga menempati ruko tersebut sebagai tempat tinggal, dari kesemuaan tersebut baik uang dan ijin terdakwa tidak pernah melaporkan kepada pemiliknya yaitu saksi Mutiara Sipahutar.

Bahwa saksi Mutiara korban telah memberikan somasi kepada terdakwa I dan terdakwa II untuk meninggalkan ruko tersebut, somasi tersebut di berikan kepada terdakwa I dan terdakwa II pada tanggal 20 maret 2019 dan tanggal 25 Maret 2019 dimana isi dari somasi tersebut adalah untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik saksi korban, akan tetapi terdakwa I dan II tidak meninggalkan ruko tersebut dan sampai saat ini pun tidak ada ijin untuk menempatnya

Akibat perbuatan terdakwa I dan II saksi Mutiara Sipahutar mengalami kerugian kurang lebih Rp.2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Akibat perbuatan terdakwa I dan terdakwa II sebagaimana diatur dan diancam dalam pasal 167 ayat 1 KUHPidana

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa tidak mengajukan keberatan dan menyatakan telah mengerti akan maksud dan isi surat dakwaan Penuntut Umum

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

1. MUTIARA SIPAHUTAR di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi telah mengenal Terdakwa I dan Terdakwa II sejak lama, dikarenakan sebelum melakukan pembelian tanah dan dua ruko diatasnya, saksi sudah sering berhubungan dengan Para terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum melakukan pembelian tanah dan dua ruko diatasnya, Para Terdakwa sebelumnya telah banyak berhutang pada saksi yang belum dikembalikan sehingga akhirnya Para Terdakwa menawarkan tanah dan dua ruko diatasnya untuk dibeli oleh saksi;
- Bahwa saksi pernah membuat akta pengakuan hutang Nomor 15 tanggal 04 Februari 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Ny.Siagian S.H., antara terdakwa Nur Deviliani, S.H selaku pihak pertama dan saksi sebagai pihak kedua yang isinya menyebutkan bila Terdakwa Nur Deviliani memiliki hutang sebesar Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 6 (enam) bulan yang jatuh tempo pada empat agustus 2009;
- Bahwa terhadap hutang yang dimiliki tersebut, Terdakwa II menjaminkan sertifikat hak miliknya Nomor 2251/Cileungsi Kidul atas nama Nur Deviliani, Sarjana Hukum;
- Bahwa Para Terdakwa yang menawarkan tanah dan bangunan diatasnya untuk dibeli oleh saksi, akhirnya saksi melakukan pembelian di depan notaris/PPAT Dida Regya, S.H., M.Kn pada tanggal 22 Februari 2010;
- Bahwa ruko tersebut telah memiliki sertifikat hak milik No.2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama saksi sendiri (MUTIARA SIPAHUTAR);
- Bahwa saksi memiliki tanah dengan 2 unit bangunan ruko yang berdiri diatasnya pada tahun 2010 berdasarkan akta jual beli No.3 tanggal 22 Februari 2010 yang dilakukan dihadapan notaris Dida Regya, SH MKn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Bahwa saksi melakukan pembelian tanah dan dua unit bangunan ruko dari Terdakwa II Nur Deviliani atas sepengetahuan dan sepersetujuan Terdakwa I Jamuli S E;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran atas pembelian 2 unit ruko tersebut kepada Tersangka JAMULI dengan cara di transfer antara lain :
 - a) Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - b) Pada tanggal 22 Januari 2009 sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus empat juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - c) Pada tanggal 23 Januari 2009 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

- d) Pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp. 22.250.000,- (Dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
- e) Pada tanggal 2 Maret 2010 sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400930168 atas nama NUR DEVILIANI, SH
- f) Pada tanggal 5 Februari tahun lupa sebesar Rp. 72.500.000,- (Tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
- Bahwa selain yang ditransfer tunai saksi juga menyerahkan uang cash/tunai antara lain:
 - Pada tanggal 13 Oktober 2009 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI (Disatukan dengan Kwitansi tanggal 14 Nopember 2009);
 - Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;
 - Pada tanggal 20 Januari 2010 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;
 - Pada tanggal 29 Januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dari saksi Mutiara Sipahutar dan diterima oleh sdr. JAMULI dan juga kwitansi piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dari sdr. JAMULI/NUR DEVILIANI diterima oleh saksi sampai dengan Akta Jual Beli selesai dari Notaris akan tetapi sudah dibayar lunas/dikembalikan semua kepada sdr. JAMULI dengan asli kwitansi piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) sudah kembali kepada saksi atau saksi tarik
- Bahwa pada saat jual beli salah satu ruko di kontrakan oleh terdakwa I JAMULI kepada sdr. SUSANTO akan tetapi tidak dipermasalahkan karena sudah ada kesepakatan antara saksi dengan terdakwa I JAMULI sebelumnya kemudian setelah kontraknya berakhir pada tanggal 01 Agustus 2011 sdr. SUSANTO meneruskan kontraknya kepada saksi sampai dengan 2016;
- Bahwa ruko yang lain saksi kontrakan kepada sdr. SUPRIYADI sampai dengan tahun 2015 akan tetapi yang menjaga kontrakan sdr. SUPRIYADI pada saat itu adalah sdr. AGUS BUDI SANTOSO;

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar sepengetahuan saksi sebagian ruko tersebut disewakan oleh terdakwa I JAMULI kepada saksi SUSILO akan tetapi berapa nilai yang disewakannya saksi tidak tahu dan bukti disewakan tidak diberitahukan oleh saksi SUSILO padahal pernah diminta oleh saksi Ampera Sipahutar (adik saksi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terdakwa I Jamuli mengontrakan ruko milik saksi tersebut kepada saksi SUSILO.
- Bahwa pada bulan Agustus 2018 saksi mengetahui bila ruko dikontrakan oleh Terdakwa I dikarenakan saat saksi menyuruh tukang duran yang biasanya berjualan di depan ruko untuk membersihkan ruko namun menginfokan bila sudah tidak berjualan lagi dikarenakan telah diusir oleh Terdakwa I;
- Bahwa pada bulan Oktober 2018 saksi mengetahui ternyata salah satu ruko sudah dikontrakan kepada orang lain atau saksi SUSILO;
- Bahwa pada Bulan Oktober 2018 Jl. Raya Cileungsi Jonggol seberang Perumahan Pondok Damai Kp. Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kidul Kab. Bogor, saksi telah meminta agar Para Terdakwa meninggalkan ruko yang telah saksi beli dari Para Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa JAMULI mengontrakan ruko milik saksi kepada orang lain tanpa sepengetahuan atau seizin saksi;
- Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, Terdakwa I Jamuli dan Terdakwa II Nur Deviliani, saksi pernah menghadap saksi Dida Regya Selaku PPAT sebanyak dua kali namun pada pertemuan kedua Terdakwa I Jamuli tidak hadir yaitu pada saat penandatanganan akta jual beli;
- Bahwa setelah tahun 2010 ruko tersebut sudah atas nama saksi dan saksi kontrakan, serta saksi sempat menggembok pintu ruko tersebut akan tetapi tanpa sepengetahuan saksi dan ijin saksi, Terdakwa I masuk ke dalam ruko tersebut bersama dengan Terdakwa II;
- Bahwa saksi pernah memberikan surat somasi yang I tanggal 20 Maret 2019 yang intinya untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik saksi selambat lambatnya 7 hari kalender dari tanggal tersebut tetapi tetap tidak diindahkan oleh Para Terdakwa;
- Bahwa saksi memberikan somasi ke II tanggal 25 maret 2019 yang meminta agar Para Terdakwa meninggalkan ruko paling lambat 3 (tiga) hari;

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruko tersebut hingga kini belum dapat disewakan dikarenakan Para Terdakwa tidak juga meninggalkan ruko;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa I dan II tidak mau meninggalkan ruko tersebut saksi menderita kerugian di karena tidak dapat menyewakan ruko tersebut;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa menanggapi:
 - Bahwa tidak benar bila Para Terdakwa telah menjual tanah dan bangunan yang semula beratasnamakan Terdakwa II dikarenakan Para Terdakwa tidak pernah menerima uang pembelian dari saksi Mutiara Sipahutar;

2. AMPERA SIPAHUTAR, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II telah menguasai dan menyewakan 2 unit ruko yang berada di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 2251/desa cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor kurang lebih seluas 200 M2 milik saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa pada bulan Februari 2019, saksi Mutiara Sipahutar menawarkan kepada saksi untuk mengontrak ruko miliknya yang terletak di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor tepatnya berada diseborang Perumahan Pondok Damai Cileungsi namun saat saksi hendak mengecek ruko tersebut ternyata telah ada yang menempati yaitu saksi SUSILO dan sedang direnovasi;
- Bahwa saksi SUSILO berada di ruko tersebut karena menyewanya dari Terdakwa Jamuli, sementara satu ruko lagi ditempati oleh Terdakwa Jamuli;
- Bahwa saksi melaporkan mengenai penyewaan dan penguasaan ruko tersebut kepada saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti kepemilikan atas dua unit ruko tersebut dari saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa keberadaan saksi Susilo di ruko tersebut adalah menyewa dari Terdakwa Jamuli sejak bulan Januari 2019 sampai dengan dua tahun;
- Bahwa menurut keterangan saksi Mutiara Sipahutar bahwa ruko tersebut dibeli dari terdakwa II Nur Deviliyani, SH (isteri Terdakwa I Jamuli);
- Bahwa fisik tanah dan bangunannya dikuasai oleh saksi Mutiara Sipahutar dengan cara dikontrakan ke beberapa orang diantaranya sdr. AGUS BUDI SANTOSO namun dua tahun terakhir ruko tersebut kosong dan baru

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa ruko tersebut dikuasai lagi oleh Terdakwa Jamuli atau saksi SUSILO;

- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa menanggapi;
- Bahwa Para Terdakwa tidak pernah menjual dua unit ruko yang berada di atas SHM Nomor No. 2251/desa cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor kurang lebih seluas 200 M2;

3. ADEN PERMANA di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah ketua RW di Jl. Raya Cileungsi Jonggol seberang Perumahan Pondok Damai Kp. Sawah Rt 003/003 Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kidul Kab. Bogor atau di lingkungan ruko tempat Terdakwa I dan II tinggal;
- Bahwa saksi pernah melerai percek-cokan Terdakwa I dengan saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa ruko yang dipermasalahkan kepemilikannya sebanyak dua unit;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya ruko tersebut di kontrakan Terdakwa I kepada Engko akan tetapi kemudian beralih ruko tersebut dikontrakan oleh sdr Mutiara kepada Engko;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko yang dipermasalahkan adalah milik saksi Mutiara Sipahutar, fisik ruko tersebut dikuasai atau ditempati oleh saksi Mutiara Sipahutar dengan cara dikontrakan kepada sdr. Engko (toko Onderdil) dan sdr. Agus (toko baja ringan) namun sekitar tahun 2018 kurang lebih satu tahun kosong;
- Bahwa sekira bulan Februari 2019 terdakwa I Jamuli datang menemui saksi memberitahukan sekaligus memberikan foto copy KTP dan KK untuk menempati ruko tersebut;
- Bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki oleh saksi Mutiara Sipahutar atas 2 unit ruko tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang perolehannya dibeli dari Terdakwa Nur Deviliyani, SH (isterinya terdakwa Jamuli);
- Bahwa proses jual belinya dibuatkan Akta Jual Beli No. 03/2010 antara terdakwa Nur Deviliyani, SH selaku penjual dengan saksi Mutiara Sipahutar selaku pembeli dihadapan Dida Regya S.H, Mkn selaku PPAT;
- Bahwa Terdakwa Jamuli menempati 2 unit ruko tersebut karena belum dibayar lunas oleh saksi Mutiara Sipahutar;

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi tidak mengetahui berapa yang belum dibayar oleh saksi Mutiara Sipahutar tersebut karena hal tersebut saksi ketahui berdasarkan keterangan dari Terdakwa Jamuli dan saksi tidak mengetahui proses jual belinya;
- Bahwa saat Terdakwa menginformasikan hendak menempati ruko dan menyewakan ruko sebelahnya pada Susilo, saksi sudah mengingatkan Terdakwa I bila ruko tersebut adalah milik saksi Mutiara Sipahutar namun Terdakwa hanya mengatakan itu akan menjadi urusan Terdakwa;
- Terhadap keterangan saksi, tanggapan Para Terdakwa adalah ruko masih milik Para Terdakwa karena saksi Mutiara Sipahutar belum melunasi pembelian;

4. DANANG INDRIYANTO di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 20 Januari 2021, saksi telah menyewa ruko dari Terdakwa Jamuli dengan melakukan pembayaran DP sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah melunasi sisa dari pembayaran tersebut, sehingga total Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dan di bayarkan melalui terdakwa I dan II.
- Bahwa setelah saksi menerima kunci ruko lalu saksi melakukan renovasi kurang lebih selama satu bulan karena kondisinya pada saat itu bocor.
- Bahwa ruko yang disewakan tersebut oleh saksi di jadikan tempat rumah makan Soto seger bu Cipto, dan baru selesai pembayaran pada tanggal 08 Februari 2021 akan tetapi hitungan mengontrak mulai sejak tanggal 1 Maret 2021 sampai dengan 28 Februari 2022 (setahun);
- Bahwa saksi mengetahui tentang ruko yang disewakan dari nomor telepon yang dipasang di depan ruko;
- Bahwa menurut Terdakwa Jamuli, ruko yang disewakan tidak ada masalah;
- Bahwa saksi mengetahui jika ruko yang disewa bermasalah dari karyawan saksi yang menjaga kios soto sehingga membuat saksi tidak fokus dalam berjualan soto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jelas mengenai kepemilikannya, namun saksi pernah dihubungi oleh saksi Mutiara yang menginformasikan jika ialah pemilik ruko;

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

5. DIDA REGYA, S.H., M.Kn, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 2009 Nomor 1-XVII-PPAT-2009 dengan wilayah kerja di Kabupaten Bogor dan berkantor di Kompleks Cibubur City Blok B No. 6 Kel. Nagrak Kec. Gunung Putri Kab Bogor.
- Bahwa pada tanggal 12 februari 2010, saksi bertemu dengan terdakwa I, terdakwa II dan ibu Mutiara, yang datang dengan maksud untuk melakukan transaksi jual beli dan akan membuat Akta Jual beli tanah dan obyeknya adalah sebidang tanah dan bangunan;
- Bahwa selaku PPAT saksi telah mencatat telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah seluas 200 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama terdakwa II NUR DEVILIANI, SH berikut bangunan rumah toko (ruko) dengan luas 200 M2, beserta turutan-turutannya yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 05 Maret 2008 nomor 644.1/119/TB-DCK/2008 yang dilengkapi dengan daya listrik 2200 watt yang terletak di Jl. Raya Cileungsi Kidul Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor antara terdakwa II Nur Deviliani, SH selaku penjual dengan saksi Mutiara Sipahutar selaku pembeli sesuai Akta Jual Beli No. 03/2010 tanggal 22 Februari 2010;
- Bahwa saksi mengetahui ada kesepakatan antara terdakwa II dan sdr Mutiara mengenai obyek tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 122.800.000,- (Seratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) sesuai dengan tanggal 22 februari 2010 dengan No 03/2010;
- Bahwa yang menentukan besarnya BPHTB mengacu pada PBB (pajak bumi bangunan).
- Bahwa surat-surat kelengkapan yang menjadi dasar persyaratan yang dilengkapi oleh terdakwa II Nur Deviliani. selaku penjual dengan saksi Mutiara Sipahutar selaku pembeli pada saat dibuatkan Akta jual beli tersebut antara lain :
 1. Sertifikat Hak Milik nomor No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama NUR DEVILIANI, SH
 2. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 05 Maret 2008 nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
 3. Identitas penjual (Foto Copy KTP sdr. NUR DEVILIANI, SH)
 4. Identitas pembeli (Foto Copy KTP sdr. MUTIARA SIPAHUTAR)

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SPPT/PBB atas nama NUR DEVILIANI, SH dengan luas tanah 200 M2
No. 32031300160040707.0
 6. Foto Copy Kartu Keluarga sdr. NUR DEVILIANI, SH
 7. Foto Copy Akta Nikah sdr. NUR DEVILIANI, SH
 8. SSP (pajak Penjual)
 9. BPHTB (pajak Pembeli)
 10. Surat Persetujuan suami penjual (sdr. JAMULI) tertanggal 12 Februari 2010 Nomor Leg.18/2010 yang telah dilegalisasi oleh saksi (Notaris DIDA REGYA, SH. Mkn)
- Bahwa penandatanganan Akta jual beli dilakukan pada tanggal 22 februari 2010 yang dilakukan oleh terdakwa II dengan sdr Mutiara;
 - Bahwa sebelum membuat akta jual beli, saksi sudah menanyakan pada penjual apakah uang pembelian sudah diterima atau belum dan juga pada pembeli apakah telah menyerahkan uang pembelian dan pembeli serta penjual menyatakan telah menerima uang pembelian dari pembeli;
 - Bahwa berdasarkan akta jual beli tersebut harga tanah dan dua bangunan ruko diatasnya dibeli dengan harga Rp. 122.800.000,00 (Seratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah);
 - Bahwa saksi menanyakan dan menegaskan kepada penjual dan pembeli mengenai harga jual ruko tersebut dan nilainya adalah sesuai dengan akta jual beli dengan nilai Rp.122.800.000,00
 - Bahwa Akta Jual Beli ini telah dilaksanakan dengan sah dan sempurna dan berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) dan yang menjadi saksi adalah sdr. SUPRAPTO dan sdr. TUKIRNO selaku Staf/Karyawan PPAT dan bertempat tinggal di Jakarta dan Bekasi untuk sementara berada di Kabupaten Bogor;
 - Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan ke lapangan/lokasi tanah karena tidak ada kewajiban untuk melakukan pengecekan ke lapangan/lokasi tanah yang menjadi objek jual beli, namun saksi melakukan pengecekan keaslian atau keabsahan Sertifikat Hak Milik tersebut ke Instansi yang berwenang sebagai prosedur atau dasar sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut
 - Bahwa dalam akta jual beli tersebut terdakwa I tidak ada karena sebelumnya saksi sudah diberitahu bila terdakwa I sedang ada kegiatan;
 - Atas keterangan saksi, Terdakwa I keberatan dengan alasan:

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum terjadi jual beli, Terdakwa I sudah menghubungi saksi agar jual beli jangan diproses lebih dahulu dikarenakan saksi Mutiara belum melakukan pelunasan atas pembelian tersebut;

6. UPI SULASTRI, S.H., di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani
- Bahwa benar saksi bekerja sebagai ASN pada BPN Kab Bogor.
- Bahwa benar berdasarkan catatan pada buku tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Bogor SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama MUTIARA SIPAHUTAR, luas 200 M2 terletak di Desa Cileungsi kidul Kecamatan Cileungsi.
- Bahwa benar berdasarkan catatan pada Buku Tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul berasal dari Konversi/Pengakuan Hak, Bekas Tanah Milik Adat C No. 549 P.160 D.I, AJB 332/2006, tgl 22 Februari 2006, Surat Ukur tgl 01/11-2006, No. 207/Cileungsi kidul/2006, Luas 200 M2 penerbitan Sertifikat tanggal 27 Desember 2006 atas nama pemegang hak NUR DEVILIANI, SH kemudian beralih kepada Nyonya MUTIARA SIPAHUTAR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03/2010 tanggal 22/02/2010 yang dibuat oleh DIDA REGYA, SH MKn selaku PPAT.
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar;
- Bahwa benar saksi bisa memperlihatkan kepada pemeriksa Buku Tanah dan Warkah SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang ada pada kantor Pertanahan Kabupaten bogor;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkan bila sertipikat tanah dan dua ruko diatasnya dahulu beratasnamakan Terdakwa II sebelum dibaliknama menjadi ibu Mutiara Sipahutar;

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

Keterangan Terdakwa I.JAMULI S E Bin MUSTOFA.Alm, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa I memiliki tanah dan bangunan 2 unit ruko di Desa Cileungsi kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor sejak tahun 2006, dengan luas tanah 200 M2 dan bangunan 360 M2 adapun bukti kepemilikan atas

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah dan bangunan 2 unit ruko tersebut berupa SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Nur Deviliani (istri) atau Terdakwa II;
- Bahwa awalnya terdakwa membeli tanah adat C No. 549 Persil 160 seluas 200 M2 kepada H. TAUFIK adapun prosesnya dibuatkan Akta jual Beli No. 332/2006 antara sdr. H. TAUFIK selaku penjual dengan sdr. NUR DEVILIANI, SH (isteri Terdakwa) selaku pembeli dihadapan PPAT kemudian Terdakwa tingkatkan menjadi SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama NUR DEVILIANI dan Terdakwa bangun 2 unit ruko diatas tanah tersebut;
 - Bahwa Terdakwa memang ingin menjual tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 360 M2 yang terletak di Desa Cileungsi kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor tersebut kepada saksi Mutiara Sipahutar.
 - Bahwa Terdakwa tidak pernah menghadap atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) No. 03/2010 tertanggal 22 Februari 2010 atas tanah dan bangunan ruko SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul antara Terdakwa NURDEVILIANI, SH selaku penjual dengan saksi MUTIARA SIPAHUTAR selaku pembeli yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT DIDA REGYA, SH. MKn yang beralamat di Griya Nusantara Blok B No. 6 Jl. Alternative Cibubur KM 5 Bogor;
 - Bahwa AJB tertanggal 22 Februari 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT DIDA REGYA, SH. MKn tersebut terjadi, Terdakwa baru menerima pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 2 Maret 2010 dengan cara ditransfer oleh saksi Mutiara Sipahutar ke rekening Terdakwa, artinya AJB diproses terlebih dahulu sehingga membuat Terdakwa kecolongan karena sisanya sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) tidak dibayar oleh saksi Mutiara Sipahutar sampai saat ini dengan bukti kwitansi tertanggal 29 Januari 2010;
 - Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II pernah datang ke Kantor Notaris/PPAT DIDA REGYA, SH. MKn yang beralamat di Griya Nusantara Blok B No. 6 Jl. Alternative Cibubur KM 5 Bogor bersama dengan saksi MUTIARA SIPAHUTAR, pada tanggal 12 Februari 2010 saat itu kami datang sekitar jam 17.00 wib akan tetapi pada saat itu DIDA REGYA, SH. MKn belum ada dan baru datang sekitar jam 18.30 Wib, adapun tujuan kedatangan kami pada saat itu memang berniat akan melakukan jual beli dengan saksi Mutiara Sipahutar kemudian pada

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

saat itu saksi Mutiara Sipahutar menyerahkan persyaratan jual beli berupa :

- Asli SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama NUR DEVILIANI,SH
 - STTS 2010 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2009 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2008 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2006 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2005 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
- Bahwa kesepakatan jual beli antara saksi Mutiara Sipahutar dan Terdakwa Jamuli tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 360 M2 yang terletak di Desa Cileungsi kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor dengan saksi Mutiara Sipahutar tersebut dengan harga Rp.1.050.000.000, (satu milyar lima puluh juta rupiah);
- Bahwa sdri. Mutiara Sipahutar belum membayar atas pembelian tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 360 M2 yang terletak di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor tersebut seluruhnya kepada terdakwa, dan terdakwa baru menerima pembayaran dari saksi MUTIARA SIPAHUTAR antara lain :
- Pada tanggal 02 Maret 2010, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening BCA milik isteri Tersangka (NUR DEVILIANI, SH);
 - Pada tanggal lupa bulan Februari 2010, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Total yang Tersangka terima baru sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa terdakwa tidak pernah menjual tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 350 M2 yang terletak di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor tersebut kepada saksi MUTIARA SIPAHUTAR karena terdakwa belum pernah menerima uang pembayaran dari saksi Mutiara,
- Bahwa benar pada saat itu posisi ruko sedang terdakwa sewakan kepada orang lain satu ruko kepada sdr. ENGKO (orang cina) pada saat itu usaha jual beli spare part mobil dengan masa sewa dari tahun 2008 sampai dengan 2010;

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Chi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sdr. ENGKO melanjutkan mengontrak dengan membayar kepada saksi MUTIARA SIPAHUTAR karena Sertifikat Hak Milik terdakwa sudah dibalik nama kepada saksi MUTIARA SIPAHUTAR; .
- Bahwa Terdakwa I Jamuli pernah menerima transfer uang antara lain
 - Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - Pada tanggal 22 Januari 2009 sebesar Rp. 140.000.000,00 (Seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - Pada tanggal 23 Januari 2009 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - Pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp. 22.250.000,00 (Dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - Pada tanggal 2 Maret 2010 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400930168 atas nama JAMULI
 - Pada tanggal 5 Februari tahun lupa sebesar Rp. 72.500.000,- (Tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
 - bahwa untuk pembayaran Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI, Terdakwa lupa untuk kepentingan apa sementara untuk transfer uang pada tahun 2009 tersebut diatas bukan untuk kepentingan jual beli tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 360 M2 yang terletak di Desa Cileungsi kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor milik Tersangka tersebut
Melainkan uang tersebut merupakan pinjaman sdri. YUSMANIDAR (mantan kakak ipar) dan sdri. DARNITA beserta suaminya hanya saja pada saat peminjaman uang tersebut melalui Terdakwa;

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa membenarkan tandatangan yang ada diatas nama JAMULI pada 2 (dua) lembar foto copy Kwitansi penerimaan uang dari saksi SUSILO EDI SUHENDRA antara lain :
 - Pada tanggal 03 April 2019 sebesar Rp. 37.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran sewa ruko 1 Th terhitung dari 3 April 2019 s/d 3 April 2021;
 - Pada tanggal 03 April 2019 sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran sewa ruko 1 Th terhitung dari 3 April 2019 s/d 3 April 2021
- Bahwa Terdakwa tidak pernah melakukan penandatanganan pada kwitansi pembayaran uang pembelian ruko;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah melakukan paraf di akta jual beli yang di keluarkan oleh Notaris Dida;
- Bahwa Terdakwa mengakui bila ada transfer uang ke rekening dari saksi Mutiara akan tetapi terdakwa langsung mengirimkan uangnya kepada sdr Darnita;
- Bahwa Saudara Darnita yang pinjam uang kepada saksi Mutiara dengan jaminan sertifikat ruko milik Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa mempunyai niat menjual ruko tersebut kepada sdr Mutiara akan tetapi terdakwa belum menerima pembayaran, dan terdakwa menjual dengan harga sekitar Rp.1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa karena menurut Terdakwa belum pernah menerima uang pembayaran ruko maka oleh Terdakwa dan Terdakwa II menempati dan mengontrakkan kepada orang lain.
- Bahwa benar Terdakwa dan Terdakwa II tidak mau meninggalkan ruko tersebut karena belum menerima pembayaran walaupun Terdakwa tidak mempunyai bukti kepemilikan Sertifika Hak Milik;
- Bahwa benar Terdakwa bersama Terdakwa II menyewakan ruko tersebut kepada orang lain dan juga menempati salah satu ruko tersebut sampai sekarang;
- Bahwa benar Terdakwa pernah menerima surat teguran atau surat somasi dari saksi Mutiara untuk meninggalkan ruko tersebut;
- Bahwa benar terdakwa menerima surat atau somasi tersebut sebanyak 2 kali yang intinya untuk segera mengosongkan ruko tersebut.
- Bahwa benar Terdakwa membalas surat somasi yang intinya tidak akan keluar dari ruko tersebut dan siap akan menghadapi permasalahan ini;

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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)



Keterangan Terdakwa II NUR DEVILIANI, SH Binti BAGINDO MUHAMMAD

NUR (Alm) pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa kenal dengan sdr MUTIARA SIPAHUTAR dan terdakwa kenal semenjak terdakwa menikah dengan terdakwa I JAMULI
- Bahwa benar terdakwa dan terdakwa I memiliki tanah dan bangunan 2 unit ruko di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor sejak tahun 2006, dengan luas tanah 200 M2 dan bangunan 360 M2 terdiri dari 2 lantai adapun bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan 2 unit ruko tersebut berupa SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama terdakwa sendiri (NUR DEVILIANI, SH).
- Bahwa benar awalnya terdakwa dan terdakwa I membeli tanah adat C No. 549 Persil 160 seluas 200 M2 kepada H. TAUFIK adapun prosesnya dibuatkan Akta jual Beli No. 332/2006 antara sdr. H. TAUFIK selaku penjual dengan terdakwa (NUR DEVILIANI, SH) selaku pembeli dihadapan PPAT lalu terdakwa tingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik kemudian diatas tanah tersebut terdakwa bersama dengan terdakwa II bangun 2 unit ruko.
- Bahwa pada saat terdakwa menjual seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko yang terletak di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor tersebut kepada saksi Mutiara Sipahutar, posisi ruko sedang terdakwa sewakan kepada orang lain satu ruko kepada sdr. ENGKO (orang cina) pada saat itu usaha jual beli spare part mobil;
- Bahwa pada tanggal 12 Februari 2010, terdakwa bersama-sama dengan terdakwa I dan saksi Mutiara Sipahutar datang menghadap kepada saksi DIDA REGYA SH MKn di kantornya yang beralamat di Griya Nusantara Blok B No. 6 Jl. Alternative Cibubur KM 5 Bogor sekitar jam 17.00 Wib akan tetapi pada saat itu saksi DIDA REGYA SH MKn belum ada dan baru datang sekitar jam 18.30 Wib;
- Bahwa saat menghadap PPAT dan Notaris Dida Rigya, saksi Mutiara Sipahutar menyerahkan persyaratan jual beli berupa :
 - Foto copy penjual dan pembeli
 - Asli SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama NUR DEVILIANI,SH
 - STTS 2010 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2009 No. 32.03.130.016.004-0707.0
 - STTS 2008 No. 32.03.130.016.004-0707.0

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- STTS 2006 No. 32.03.130.016.004-0707.0
- STTS 2005 No. 32.03.130.016.004-0707.0
- Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 644.1/119/TB-DCK/2008
- Surat Persetujuan suami terdakwa I (JAMULI) kepada Terdakwa (NUR DEVILIANI, SH) untuk menjual /mengalihkan hak atas sebidang tanah Hak Milik No. 2251/Desa Cileungsi Kidul luas 200 M2 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kab. Bogor Kec. Cileungsi Kel. Cileungsi Kidul atas nama terdakwa (NUR DEVILIANI, SH).

- Bahwa benar terdakwa pernah disodorkan satu lembar kertas untuk ditandatangani akan tetapi Terdakwa tidak tahu apa isi satu lembar kertas tersebut karena terdakwa tidak baca akan tetapi sepengetahuan terdakwa isi satu lembar kertas yang Tersangka tandatangani tersebut adalah Surat Persetujuan dari suami Terdakwa I (Jamuli) kepada terdakwa (Nur Deviliani, SH) untuk melakukan tindakan hukum jual beli dengan saksi Mutiara Sipahutar tersebut dan pada saat itu Tersangka hanya menandatangani satu kali saja dan tidak ada lagi yang lainnya yang Tersangka tandatangani;

- Bahwa benar terdakwa mengetahui foto copy transfer uang ke rekening terdakwa I yaitu :

- Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
- Pada tanggal 22 Januari 2009 sebesar Rp. 140.000.000,00 (Seratus empat juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI
- Pada tanggal 23 Januari 2009 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
- Pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp. 22.250.000,00 (Dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 2 Maret 2010 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400930168 atas nama JAMULI;
- Pada tanggal 5 Februari tahun lupa sebesar Rp. 72.500.000,- (Tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;

dan benar suami terdakwa pernah menerima uang tersebut diatas dari saksi MUTIARA SIPAHUTAR akan tetapi untuk pembayaran Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama Jamuli, terdakwa lupa untuk kepentingan apa sementara untuk transfer uang pada tahun 2009 tersebut diatas bukan untuk kepentingan jual beli tanah seluas 200 M2 dan bangunan 2 unit ruko seluas 350 M2 yang terletak di Desa Cileungsi kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor milik suami Tersangka tersebut

- Bahwa benar Terdakwa bersama dengan Terdakwa I menguasai tanah dan ruko serta menyewakannya ruko tersebut kepada saksi SUSILO EDI SUHENDRA dan saksi DANANG INDRIYANTO tidak seizin dan sepengetahuan saksi MUTIARA SIPAHUTAR selaku pemilik sebagaimana SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul karena Terdakwa merasa tanah dan ruko tersebut masih hak Terdakwa (jual belinya belum selesai karena tidak ada pembayaran Rp. 900.000.000- (Sembilan ratus juta rupiah) dari saksi MUTIARA SIPAHUTAR;
- Bahwa benar Terdakwa dan Terdakwa I masih tetap bertempat tinggal di ruko tersebut dan tidak meninggalkan karena Terdakwa dan Terdakwa I tidak pernah menerima pembayaran pelunasan ruko tersebut;
- Bahwa benar saat Terdakwa diperlihatkan barang bukti AJB yang di buat di depan notaris Dida, Terdakwa mengakui bila menandatangani akta jual beli tersebut;
- Bahwa benar Terdakwa dan Terdakwa I pernah menerima surat somasi dari saksi Mutiara untuk meninggikan ruko tersebut akan tetapi Terdakwa dan Terdakwa I tidak meninggalkan ruko tersebut.

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan:

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. AMRIL, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa benar saksi kenal dengan Terdakwa I dan Terdakwa II karena saksi masih ada hubungan dengan Terdakwa I.
 - Bahwa benar saksi mendengar bila Terdakwa I dan Terdakwa mempunyai sebuah Ruko di daerah bogor.
 - Bahwa benar saksi mengetahui ada permasalahan mengenai ruko tersebut setelah diceritakan oleh Terdakwa I.
 - Bahwa benar saksi kenal dengan Darwita dan Yusnidar, dan keduanya adalah orang Bengkulu, dimana darwita adalah mantan anggota DPRD Bengkulu sedangkan Yusnidar adalah mantan kakak ipar saksi;
 - Bahwa benar saksi pernah diminta oleh Terdakwa untuk mencari Darnita sehubungan sertifikat ruko tersebut telah di gadaikan kepada orang lain.
 - Bahwa benar saksi pernah dimintakan oleh Terdakwa I untuk mencari saksi Mutiara dan pada saat itu terdakwa berada di Bengkulu.
 - Bahwa benar setelah saksi sampai di Jakarta saksi bertemu dengan Terdakwa I dan pada saat itu saksi tidak tidur di ruko milik Terdakwa I dan Terdakwa II;
 - Bahwa benar saksi tidak tinggal di ruko Terdakwa I dan II di karenakan saksi mendapatkan info bila ruko tersebut sudah di pegang oleh Mutiara;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana awalnya surat sertifikat ruko yang awalnya di pegang Terdakwa I dan Terdakwa II ada di sdri Mutiara;
 - Bahwa benar saksi hanya mendengar sekilas dan mengetahui dari terdakwa I bila saudara Darwita dan Yusnidar meminjam uang kepada sdri Mutiara dan jumlah besarnya saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa benar menurut Terdakwa I dan Terdakwa II bila sertifikat ruko tersebut di gadaikan oleh Darwita dan Yusnidar di gadaikan kepada sdri Mutiara;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. BINTATAR SINAGA, S.H., M.H dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa benar ahli adalah dosen di pakuan, dana ahli sudah sering memberikan keterangan sebagai ahli di persidangan.'

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli Pasal 372 KUHP tidak bisa di gunakan pada benda tidak bergerak akan tetapi hanya dapat digunakan pada benda yang bergerak.
- Bahwa menurut ahli Pasal 167 KUHP memasuki perkarangan perkarangan rumah, barang siapa masuk kedalam rumah atau perkarangan yang tertutup yang melawan hukum, artinya orang tersebut berada di luar, akan tetapi memaksa untuk masuk ke dalam rumah.
- Bahwa menurut ahli bila terdakwa sudah terlebih ada di dalam rumah maka Pasal 167 KUHP tidak bisa digunakan;
- Bahwa menurut ahli pasal 385 dapat di kategorikan adalah Pasal dimana permasalahan tersebut belum mempunyai sertifikat;
- Bahwa menurut ahli bila perkara pidana berlangsung tetapi ditengah jalan ada yang melaporkan perdata maka harus di skor;
- Bahwa menurut ahli bila masuk perkarangan tertutup dan memasak masuk kedalam perkarangan rumah posisi di luar dan pintu sudah dalam keadaan terkunci dan untuk masuk kedalam rumah tersebut maka di rusak, ahli berpendapat harus dilihat pidananya dan manfaat dan sesuaikan dengan perkembangan jaman;
- Bahwa menurut ahli bila ada masuk kedalam rumah dan memaksa masuk dan merusak kunci ahli berpandangan harus melihat kasus nya dari awal terlebih dahulu baru dapat merumuskan yang tepat:

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- Akte jual beli No 03/2010 antara sdri Nur Deviali SH selaku penjual kepada sdri Mutiara Sipahutar selaku pembeli di hadapan dida Regya SH Mkn selaku PPAT yang berlatam di Komplehks cibubur city blok B Bo 6 Kel nagrak Kec Gunung Putri Kab Bogor atas bidang tanah seluas 200 M2 berikut 2 unit bangunan ruko sesuai SHM No 2251/Cileungsi Kidul atas nama Nur Devialani SH yang menjadi dasar balik nama kepada sdri Mutiara Sipahutar.
- Satu berkas foto copy Sertifikat Hak Milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang dilegalisir.
- Satu lembar surat perjanjian kontrak atas satu unit ruko di jln Raya Cileungsi Jonggol Kp Sawah Rt 003/003 No 23 B Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kab Bogor anatar sder jamuli selaku pihak pertama (yang menyewakan) dengan sdr Susilo Edi Suhendra selaku pihak kedua (yang menyewa) untuk waktu

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

selama 2 tahun terhitung sejak tanggal 03 April 2019 dengan biaya sewa Rp.37.000.000 (tiga puluh tujuh juta rupiah) pertahun;

- Satu lembar kwitansi penerimaan uang dari sdr Danang Indriyanto sejumlah Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran sewa ruko depan perum pondok damai terhitung dari bulan maret 2021 sampai dengan bulan februari 2022 yang diterima oleh sdr Jamuli di Cileungsi tanggal 08 februari 2021;

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

- Bahwa benar Terdakwa I dan Terdakwa II awalnya memiliki tanah dan bangunan 2 unit ruko di Desa Cileungsi Kidul Kec. Cileungsi Kab. Bogor sejak tahun 2006, dengan luas tanah 200 M2 dan bangunan 360 M2 terdiri dari 2 lantai adapun bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan 2 unit ruko tersebut berupa SHM No. 2251/Desa Cileungsi Kidul atas NUR DEVILIANI, SH;
- Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II memang berniat untuk menjual tanah beserta bangunan dua ruko di atasnya pada saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa sebelum terjadi penjualan tanah beserta bangunan di atasnya pada tanggal 4 Februari 2009, Terdakwa II dan saksi Mutiara Sipahutar telah membuat akta pengakuan hutang dihadapan notaris Ny.Rosita Siagian, yang isinya bila Terdakwa II memiliki hutang sebesar Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada saksi Mutiara Sipahutar yang jatuh tempo pada 4 Agustus 2009;
- Bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang adalah sertifikat Hak Milik Nomor 2251 atas nama Nur Deviliiani;
- Bahwa sebelum saksi Mutiara akhirnya membeli tanah dan bangunan milik Terdakwa Nur Deviliiani pada tanggal 22 Februari 2010, Para Terdakwa sudah sering menawarkan tanah dan bangunan tersebut untuk dibeli oleh saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa pada tanggal 12 Februari 2010, terdakwa II Nur Deviliiani bersama-sama dengan terdakwa I Jamuli dan saksi Mutiara Sipahutar datang menghadap kepada saksi Dida Regya SH MKn dikantornya yang beralamat di Griya Nusantara Blok B No. 6 Jl. Alternative Cibubur KM 5 Bogor, dengan maksud untuk memproses jual beli tanah dan dua bangunan ruko di atasnya;

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penandatanganan akta jual beli dilakukan pada tanggal 22 Februari 2010, namun yang hadir dalam penandatanganan tersebut hanya terdakwa II selaku penjual dan saksi Mutiara selaku pembeli, sedangkan Terdakwa I tidak hadir dikarenakan ada kerjaan;
- Bahwa penjualan terhadap tanah dan dua ruko di atasnya tetap dilakukan karena Terdakwa II telah melampirkan surat persetujuan dari suaminya yaitu Terdakwa I;
- Bahwa Terdakwa II telah membenarkan mengenai tanda tangan yang tertera dalam akta jual beli tanah bersertifikat Nomor 2251 atas nama Nur Deviliani;
- Bahwa saksi Mutiara telah melakukan pembayaran atas pembelian 2 unit ruko tersebut kepada Terdakwa Jamuli dengan cara di transfer antara lain :
 - a. Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
 - b. Pada tanggal 22 Januari 2009 sebesar Rp. 140.000.000,00 (Seratus empat juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
 - c. Pada tanggal 23 Januari 2009 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
 - d. Pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp. 22.250.000,00 (Dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
 - e. Pada tanggal 2 Maret 2010 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400930168 atas nama NUR DEVILIANI, SH
 - f. Pada tanggal 5 Februari tahun sudah tidak terlihat lagi sebesar Rp. 72.500.000,00 (Tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
- Bahwa selain yang ditransfer tunai saksi Mutiara juga menyerahkan uang cash/tunai antara lain:
 - Pada tanggal 13 Oktober 2009 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI (Disatukan dengan Kwitansi tanggal 14 Nopember 2009);

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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

- Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;
- Pada tanggal 20 Januari 2010 sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;
- Bahwa Pada tanggal 29 Januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dari saksi Mutiara dan diterima oleh Terdakwa JAMULI;
- Bahwa saksi juga telah membayar piutang sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dari sdr. JAMULI/NUR DEVILIANI diterima oleh saksi Mutiara sampai dengan Akta Jual Beli selesai dari Notaris;
- Bahwa pada saat jual beli salah satu ruko di kontrakan oleh terdakwa I Jamuli kepada sdr. SUSANTO (Engko) akan tetapi tidak dipermasalahakan karena sudah ada kesepakatan antara saksi dengan terdakwa I Jamuli sebelumnya kemudian setelah kontraknya berakhir pada tanggal 01 Agustus 2011 sdr. SUSANTO meneruskan kontraknya kepada saksi Mutiara sampai dengan 2016;
- Bahwa terhadap ruko lainnya sempat saksi Mutiara sewakan pada saudara SUPRIYADI hingga tahun 2015;
- Bahwa setelah ruko sempat kosong, saksi Mutiara mengunci ruko dengan gembok karena tidak ada yang menyewa;
- Bahwa pada tahun 2018, saat saksi Mutiara mendapat informasi akan ada yang menyewa ruko miliknya, saksi Mutiara mendapatkan bila ruko telah ditempati oleh Para Terdakwa dan ruko lainnya disewakan oleh Para Terdakwa kepada SUSILO;
- Bahwa saksi Mutiara sudah pernah memperingatkan Para Terdakwa untuk segera meninggalkan ruko namun tidak digubris oleh Para Terdakwa yang merasa saksi Mutiara belum melunasi harga pembelian ruko tersebut;
- Bahwa terhadap harga pembelian tanah dan dua ruko diatasnya, saksi Dida Regya, sudah pernah menanyakan pada pembeli dan penjual mengenai harga dan juga penyerahan uangnya dan saat itu Penjual dan Pembeli menyatakan semua sudah dilakukan dan disepakati;
- Bahwa terhadap pembelian tanah serta dua ruko diatasnya telah dituangkan dalam akta jual beli No.3 tanggal 22 Februari 2010 dan oleh saksi Mutiara Sipahutar sebagai pembeli telah dibaliknama menjadi milik saksi Mutiara Sipahutar;
- Bahwa keberadaan Para Terdakwa di ruko milik saksi Mutiara Sipahutar tersebut telah pula diperingatkan oleh saksi Aden Permana selaku ketua

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi



RW yang mengetahui bila ruko yang ditempati oleh Para Terdakwa adalah milik saksi Mutiara Sipahutar;

- Bahwa selain ditempati oleh Para Terdakwa, Para Terdakwa juga menyewakan ruko lainnya kepada saksi Danang Indriyanto dengan harga Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) setahun;

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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barangsiapa
2. Memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;
3. Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan;

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

Ad.1. Unsur Barangsiapa

Menimbang, bahwa rumusan "barang siapa", yaitu setiap pelaku perbuatan pidana (*dader*) dalam hukum pidana disebut sebagai subyek hukum yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya, yang dalam perkara ini Terdakwa I bernama JAMULI, S.E dan Terdakwa II. NUR DEVILIANI, S.H yang telah membenarkan isi surat dakwaan maupun identitas mereka dalam surat dakwaan, selanjutnya sesuai dengan keterangan saksi yang telah diperoleh selama dalam persidangan diperoleh fakta bahwa pelaku tindak pidana sebagaimana yang didakwakan adalah Para Terdakwa dengan segala identitasnya dan kemudian selama persidangan Para Terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani. Dalam hal ini Para Terdakwa tidak dalam keadaan kurang sempurna akal nya (*verstandelijke vermogens*) atau sakit jiwa (*zeekelijke storing der verstandelijke vermogens*) sebagaimana dimaksud pasal 44 KUHP. Terdakwa juga tidak dalam keadaan adanya faktor



menghapuskan kesalahannya karena pengaruh daya paksa (*overmacht*) baik dari orang maupun keadaan tertentu, baik bersifat absolut maupun relatif yang tidak dapat dihindarkan lagi sebagaimana dimaksud Pasal 48 KUHP;

Menimbang, bahwa selanjutnya, apakah Para Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya, menurut Majelis Hakim, baru dapat dinyatakan setelah semua unsur yang akan diuraikan lebih lanjut dinyatakan terpenuhi. Dengan demikian sepanjang mengenai subjek hukum, Para Terdakwa sebagai orang yang dimaksudkan dalam perkara ini, telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Ad.2. Unsur Memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan antara Para Terdakwa dan saksi Mutiara adalah mengenai keberhakan atas tanah dan bangunan ruko diatasnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang diperoleh dipersidangan, yang mana telah pula diakui oleh Terdakwa II Nur Deviliani bahwa pada tanggal 22 Februari 2010 dihadapan saksi Notaris Dida Regya S.H., M.Kn bila telah dilakukan jual beli tanah dan bangunan ruko diatasnya dengan Pembeli adalah saksi Mutiara sedangkan yang berlaku sebagai Penjual adalah Terdakwa II;

Menimbang, bahwa keberadaan Terdakwa I tidak ada dalam penandatanganan akta jual beli tersebut telah diketahui dan disebutkan sebelumnya bila Terdakwa I tidak dapat hadir dalam penandatanganan jual beli tanah beserta dua bangunan ruko diatasnya, sehingga dalam hal itu, Terdakwa II telah menyerahkan surat persetujuan dari Terdakwa I untuk melakukan proses jual beli tanah dan bangunan diatasnya tersebut, yang mana sertifikat hak milik nomor 2251 memang beratasnamakan Terdakwa Nur Deviliani;

Menimbang, bahwa penjualan tanah beserta bangunan diatasnya merupakan kelanjutan dari hubungan Para Terdakwa dan saksi Mutiara dimana sebelumnya Terdakwa II telah memiliki hutang kepada saksi Mutiara sebagaimana akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris Ny.Rosita Siagian, dengan hutang Rp.650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo waktu pelunasan tanggal 4 Agustus 2009 dan



jaminan pelunasan hutang tersebut adalah sertifikat hak milik nomor 2251 atas nama Nur Deviliani;

Menimbang, bahwa hutang Terdakwa II Nur Deviliani kepada saksi Mutiara Sipahutar telah jatuh tempo pada 9 Agustus 2009, namun hingga akhirnya tanah dan bangunan ruko di atasnya dijual pada saksi Mutiara, Terdakwa II maupun Terdakwa I tidak pernah melunasi hutang tersebut, sehingga akhirnya menawarkan agar tanah dan bangunan tersebut dibeli saja oleh saksi Mutiara;

Menimbang, bahwa dikarenakan hutang Para Terdakwa tidak juga dibayarkan, sementara Para Terdakwa telah menawarkan tanah dan bangunan tersebut untuk dibeli oleh saksi Mutiara Sipahutar, akhirnya disepakati dengan harga Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dimana harga pembelian tanah dan bangunan tersebut diperhitungkan dari jumlah uang yang telah diberikan saksi Mutiara kepada Terdakwa II sebagaimana akta pengakuan hutang, sehingga saksi Mutiara tinggal melakukan pembayaran sisanya kepada Para Terdakwa;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta di persidangan, saksi Mutiara telah mengirimkan uang kepada Terdakwa I Jamuli sebagai berikut :

1. Pada tanggal 31 Oktober 2008 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
2. Pada tanggal 22 Januari 2009 sebesar Rp. 140.000.000,00 (Seratus empat juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
3. Pada tanggal 23 Januari 2009 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank Mandiri ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
4. Pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp. 22.250.000,00 (Dua puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;
5. Pada tanggal 2 Maret 2010 sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400930168 atas nama NUR DEVILIANI, SH;
6. Pada tanggal 5 Februari tahun lupa (dalam bukti sudah tidak terlihat lagi tahunnya) sebesar Rp. 72.500.000,00 (Tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara ditransfer tunai dari Bank BCA ke rekening BCA No. 7400541170 atas nama JAMULI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain melakukan transferan uang, saksi Mutiara juga memberikan uang tunai pada Para Terdakwa:

- Pada tanggal 13 Oktober 2009 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI (Disatukan dengan Kwitansi tanggal 14 Nopember 2009);
- Pada tanggal 14 Nopember 2009 sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;
- Pada tanggal 20 Januari 2010 sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) diterima oleh sdri. NUR DEVILIANI;

Menimbang, bahwa dengan uang yang diperhitungkan telah diberikan pada Para Terdakwa sehingga pada tanggal 29 Januari 2010 dibuat kwitansi pelunasan sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dari saksi Mutiara Sipahutar dan diterima oleh sdr. Jamuli;

Menimbang, bahwa terhadap pembelian tanah dan bangunan di atasnya, dalam akta jual beli disebutkan bila harga pembelian disepakati Rp.128.200.000,00 (seratus dua puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah) sebagaimana NJOP dan uang tersebut telah pula diberikan pada Terdakwa Jamuli dan Terdakwa Nur Deviliyani, sehingga dalam hal ini telah terjadi jual beli tanah dan bangunan di atasnya, karena telah ada penyerahan uang dan penyerahan sertifikat, yang artinya kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya telah pula beralih dari Nur Deviliyani menjadi Mutiara Sipahutar;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Para Terdakwa mendalilkan bila peralihan hak tersebut hanyalah secara *de jure* karena faktanya tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh saksi Mutiara;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta di persidangan diketahui bila pada saat proses jual beli, ruko tersebut sedang disewakan pada saudara Engko dan uang sewanya diterima oleh Para Terdakwa, namun hal tersebut atas persetujuan dari saksi Mutiara, dikarenakan pada tahun berikutnya uang sewa ruko diserahkan pada saksi Mutiara, hal ini berarti meskipun secara *de facto* tidak ditinggali atau dikuasai oleh saksi Mutiara, namun dengan disewakannya ruko tersebut dan pembayaran uang sewa diterima oleh saksi Mutiara artinya secara *de facto* tanah dan bangunan tersebut telah pula dikuasai oleh saksi Mutiara;

Menimbang, bahwa pada tahun 2015, ruko yang dibeli oleh saksi Mutiara sempat kosong karena tidak ada yang menyewa sehingga ruko tersebut digembok oleh saksi Mutiara. Bahwa pada Oktober 2018 saksi Mutiara mendapatkan info akan ada yang hendak menyewa ruko miliknya,

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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)



sehingga dengan maksud untuk membersihkan ruko terlebih dahulu, ternyata di dalam Ruko telah ditinggali oleh Para Terdakwa yang merasa masih memiliki tanah dan bangunan diatasnya tersebut;

Menimbang, bahwa keberadaan Para Terdakwa di dalam ruko milik saksi Mutiara dan juga perbuatan Para Terdakwa yang telah menyewakan ruko lainnya kepada saksi Danang Indriyanto dengan harga sewa Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta) setahun tanpa sepengetahuan dan seizin saksi Mutiara adalah perbuatan melawan hukum, terlebih lagi saksi Mutiara telah meminta baik-baik agar Para Terdakwa meninggalkan ruko miliknya bahkan memberi surat peringatan pada Para Terdakwa untuk meninggalkan ruko miliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta tersebut maka unsur berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, telah terpenuhi atas perbuatan Para Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam nota pembelaan Para Terdakwa melalui Penasihat Hukum mereka, Para Terdakwa mendalilkan bila uang-uang yang diterima oleh Para Terdakwa bukanlah untuk kepentingan Para Terdakwa tetapi dipinjamkan kepada DARNITA dan YUSMANIDAR, namun terhadap dalil ini tidaklah dapat diterima dikarenakan sebagaimana bukti surat akta pengakuan hutang, yang menandatangani adalah Terdakwa II atas persetujuan dari Terdakwa I dan jikapun untuk kepentingan saudara DARNITA dan YUSMANIDAR, sebagaimana surat pernyataan yang telah ditandatangani oleh Para Terdakwa dan juga keterangan saksi yang meringankan, Para Terdakwa adalah penjamin dari hutang yang dimiliki DARNITA dan YUSMANIDAR dan sertifikat hak milik nomor 2251 sebagai jaminan pun atas sepengetahuan dari Para Terdakwa, sehingga dalam hal ini, sebagai Penjamin, Para Terdakwa harus mempertanggungjawabkan pelunasan hutang tersebut pada saksi Mutiara;

Menimbang, bahwa dalam nota pembelaan Para Terdakwa, telah pula diakui bila kepemilikan tanah dan bangunan diatasnya adalah milik saksi Mutiara (Nota Pembelaan halaman 29) namun dikarenakan tidak dikuasai langsung oleh saksi Mutiara, Para Terdakwa dan Penasihat Hukumnya berpendapat yang berhak adalah pengontrak dengan hak sewanya, meskipun pemiliknya adalah saksi Mutiara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Terdakwa dan Penasihat Hukum Para Terdakwa tersebut adalah Majelis



Hakim tidak sependapat, dikarenakan sebagaimana fakta dipersidangan bila ruko tersebut sempat kosong dan dilakukan penggembokan oleh saksi Mutiara, namun Para Terdakwa telah memasuki ruko tersebut dengan tanpa izin dari pemiliknya yakni saksi Mutiara. Dalil Para Terdakwa yang menyebutkan bila menerima kunci dari pengontrak menunjukkan bila masuknya Para Terdakwa tidak dengan paksaan tetapi karena diberi kunci oleh pengontrak yang memiliki hak sementara atas ruko tersebut adalah perbuatan yang salah dan melawan hukum, karena dengan menerima kunci dari pengontrak, artinya keberhakan pengontrak tersebut ditanah atau diruko tersebut sebagaimana dalil Para Terdakwa tersebut pun telah hapus karena telah habis jangka waktunya, sehingga Para Terdakwa yang berlaku seolah pemilik tanah dan tidak melaporkan ataupun izin dari saksi Mutiara adalah perbuatan yang melawan hak;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Aden Permana telah memperingatkan Para Terdakwa yang hendak menempati ruko milik saksi Mutiara, namun peringatan tersebut diabaikan oleh Para Terdakwa yang merasa masih memiliki tanah dan ruko diatasnya karena merasa belum menerima pelunasan dari saksi Mutiara dan mengatakan bila hal itu akan menjadi urusan Para Terdakwa saja;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya lagi kunci gembok yang dipasang oleh saksi Mutiara maka unsur paksaan telah pula terpenuhi, sehingga dalam hal ini seluruh nota pembelaan Para Terdakwa mengenai pembuktian unsur kedua dari dakwaan Penuntut Umum tidaklah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta-fakta tersebut diatas, maka perbuatan Para Terdakwa telah terbukti atas unsur kedua dari dakwaan Penuntut Umum;

Ad.3. Unsur Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta di persidangan diketahui bila perbuatan Para Terdakwa yakni Terdakwa I. Jamuli, S.E dan Terdakwa II Nur Deviliani, S.H dilakukan secara bersama-sama ketika memasuki ruko milik saksi Mutiara Sipahutar tanpa seizin dan sepengetahuan pemiliknya. Bahwa Para Terdakwa tidak saja memasuki ruko melainkan juga tinggal di dalamnya, padahal Para Terdakwa mengetahui bila saksi Mutiara Sipahutar telah membelinya dari Para Terdakwa. Bahwa selain memasuki tanah dan bangunan ruko diatasnya, Para Terdakwa juga secara bersama-sama telah



menyewakan satu unit ruko lainnya pada saksi Danang Indriyanto dan mengambil uang sewanya bagi mereka Para Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta-fakta tersebut diatas maka unsur Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan telah pula terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat dari keterangan Ahli yang dihadirkan di persidangan, Majelis Hakim sependapat bila terhadap dakwaan pertama Penuntut Umum tidak dapat dikenakan dikarenakan tanah dan bangunan ruko diatasnya telah memiliki Sertipikat Hak Milik atas nama Mutiara Sipahutar, demikianpula terhadap dakwaan kedua Penuntut Umum melanggar Pasal 372 KUHP, hal ini hanya dapat diterapkan pada barang-barang yang bergerak saja, sementara tanah dan ruko diatasnya merupakan benda tidak bergerak atau tetap, akan tetapi terhadap pembuktian Pasal 167 ayat (1) KUHP, Majelis Hakim tidak sependapat dengan pendapat dari Ahli karena dalam perumusan Pasal tersebut terdapat perumusan yang berhak, yang dalam perkara ini diperdebatkan oleh Para Terdakwa dan Penuntut Umum sebagai wakil dari Pelapor yang merasa berhak dengan adanya sertipikat hak milik yang telah beralihnama kepada Pelapor (saksi Mutiara Sipahutar);

Menimbang, bahwa dalam pembuktian unsur yang berhak telah terbukti dan dapat dibuktikan jika yang berhak adalah saksi Mutiara Sipahutar yang mana dalam hal ini Penasihat Hukum Para Terdakwa dalam nota pembelaannya telah mengakui secara de yure tanah dan bangunan ruko diatasnya adalah milik saksi Mutiara Sipahutar, sehingga pendapat ahli mengenai pengenaan Pasal 167 ayat(1) KUHP tidak dapat Majelis Hakim terima;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 167 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ketiga;

Menimbang, bahwa selain mengenai pembuktian unsur dari dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa melalui Penasihat Hukum Para Terdakwa juga mengemukakan tentang penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa, yang menurut Penasihat Hukum Para Terdakwa telah melanggar hak asasi manusia karena penahanan yang dilakukan tidak didasarkan pada hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Para Penasihat Hukum tersebut Majelis Hakim akan menanggapi bila hak untuk



melakukan penahanan ada pada wewenang Penuntut Umum maupun Hakim, namun bukan untuk melanggar hak asasi Para Terdakwa dan membatasi Para Terdakwa melainkan demi kelancaran dalam pembuktian di persidangan mengingat jangka waktu penyelesaian yang dibatasi bukan sekedar perasaan subyektif penegak hukum atau kekhawatiran penegak hukum saja, namun demikian meskipun hanya perasaan penegak hukum saja, hal tersebut juga tidaklah bertentangan karena termasuk unsur subjektif. Penahanan yang dilakukan juga berdasarkan hukum karena tidak termasuk dalam Pasal-Pasal yang dilarang untuk dilakukan penahanan, sehingga dalam hal ini dalil Para Penasihat Hukum Terdakwa patut ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai penundaan perkara sebagaimana didalilkan oleh Penasihat Hukum Para Terdakwa dan juga pendapat Ahli, dikarenakan adanya perkara perdata yang diajukan oleh Para Terdakwa ke Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga seharusnya persidangan pidana ditunda sementara hingga ada putusan hakim perdata yang berkekuatan hukum tetap mengenai kepemilikan tanah dan bangunan diatasnya yang diaku milik saksi Mutiara Sipahutar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penasihat Hukum tersebut maupun pendapat ahli di persidangan, Majelis Hakim memandang tidak perlu dilakukan penundaan pemeriksaan perkara pidana, dikarenakan apa yang didakwakan oleh Penuntut Umum adalah mengenai perbuatan materiil Para Terdakwa yang telah memasuki ruko milik saksi Mutiara Sipahutar tanpa izin dan pengetahuan saksi Mutiara Sipahutar, meskipun telah diberikan peringatan oleh saksi Mutiara Sipahutar sebagai yang berhak dan dipersidangan telah dapat dibuktikan mengenai kepemilikan hak tersebut yang dalam nota pembelaan telah pula diakui bila tanah dan bangunan ruko diatasnya adalah milik saksi Mutiara, sehingga Majelis Hakim tidak memandang perlu untuk menunda persidangan pidana untuk menunggu putusan hakim perdata mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan diatasnya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Para Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Para Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Akte jual beli No 03/2010 antara sdri Nur Deviliyani SH selaku penjual kepada sdri Mutiara Sipahutar selaku pembeli di hadapan dida Regya SH Mkn selaku PPAT yang beralamat di Komplehks cibubur city blok B Bo 6 Kel nagrak Kec Gunung Putri Kab Bogor atas bidang tanah seluas 200 M2 berikut 2 unit bangunan ruko sesuai SHM No 2251/Cileungsi Kidul atas nama Nur Deviliyani SH yang menjadi dasar balik nama kepada sdri Mutiara Sipahutar.
2. Satu berkas foto copy Sertifikat Hak Milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang dilegalisir.
3. Satu lembar surat perjanjian kontrak atas satu unit ruko di Jln Raya Cileungsi Jonggol Kp Sawah Rt 003/003 No 23 B Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kab Bogor antara sdrJamuli selaku pihak pertama (yang menyewakan) dengan sdr Susilo Edi Suhendra selaku pihak kedua (yang menyewa) untuk waktu selama 2 tahun terhitung sejak tanggal 03 April 2019 dengan buiaya sewa Rp.37.000.000,00 (tiga puluh tujuh juta rupiah) pertahun.
4. Satu lembar kwitansi penerimaan uang dari sdr danang Indriyanto sejumlah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran sewa ruko depan perum pondok damai terhitung dari bulan maret 2021 sampai dengan bulan februari 2022 yang diterima oleh sdr jamuli di Cileungsi tanggal 08 februari 2021.

Dikarenakan disita dari saksi Mutiara Sipahutar maka akan dikembalikan padanya;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa telah merugikan saksi Mutiara Sipahutar;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa belum pernah dihukum dan sopan di persidangan;

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

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

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 538/Pid.B/2022/PN Cbi

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)



MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa I. I JAMULI SE bin MUSTOFA (alm) dan Terdakwa II NUR DEVILIANI SH binti BAGINDO MUHAMMAD NUR (Alm) tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"Turut serta memasuki sebuah rumah tanpa izin dari yang berhak"**;
 2. Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 5 (lima) bulan;
 3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 4. Menetapkan agar Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
 5. Menetapkan barang bukti berupa:
 1. Akte jual beli No 03/2010 antara sdri Nur Deviliani SH selaku penjual kepada sdri Mutiara Sipahutar selaku pembeli di hadapan Dida Regya SH Mkn selaku PPAT yang beralamat di Komplehks cibubur city blok B Bo 6 Kel nagrak Kec Gunung Putri Kab Bogor atas bidang tanah seluas 200 M2 berikut 2 unit bangunan ruko sesuai SHM No 2251/Cileungsik Kidul atas nama Nur Deviliani SH yang menjadi dasar balik nama kepada sdri Mutiara Sipahutar.
 2. Satu berkas foto copy Sertifikat Hak Milik No 2251/Desa Cileungsi Kidul atas nama Mutiara Sipahutar yang dilegalisir.
 3. Satu lembar surat perjanjian kontrak atas satu unit ruko di jln Raya Cileungsi Jonggol Kp Sawah Rt 003/003 No 23 B Cileungsi Kidul Kec Cileungsi Kab Bogor antara sdr Jamuli selaku pihak pertama (yang menyewakan) dengan sdr Susilo Edi Suhendra selaku pihak kedua (yang menyewa) untuk waktu selama 2 tahun terhitung sejak tanggal 03 April 2019 dengan biaya sewa Rp.37.000.000 (tiga puluh tujuh juta rupiah) pertahun.
 4. Satu lembar kwitansi penerimaan uang dari sdr danang Indriyanto sejumlah Rp.40.000.000 (empat puluh juta ru[ia]h) untuk pembayaran sewa ruko depan perum pondok damai terhitung dari bulan maret 2021 sampai dengan bulan februari 2022 yang diterima oleh sdr jamuli di Cileungsi tanggal 08 februari 2021.
- Dikembalikan kepada sdri MUTIARA SIPAHUTAR**
6. Membebaskan kepada Para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp.5.000,00 (lima ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022 oleh kami, Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H., Amran S. Herman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Desember 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Anny Marthauli Silalahi, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri oleh Bagas Sasongko, S.H., Penuntut Umum dan Para Terdakwa didampingi Penasehat Hukum Para Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anny M Silalahi, S.H., M.H.