



PUTUSAN

Nomor : 130 K/PID.SUS/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Nama : **FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN;**
Tempat Lahir : Tanjungpandan (Belitung);
Umur/tanggal lahir : 69 tahun/27 April 1944;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jalan Depati Endek Nomor 825, RT.006/RW.001, Kelurahan Kota, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung;
Agama : Budha;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Terdakwa berada di luar tahanan;

yang diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjungpandan karena didakwa:

Bahwa ia Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN, pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat ditentukan lagi, sejak bulan Januari 2009 sampai dengan tanggal 25 November 2013 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2013, bertempat di Jalan Depati Endek Nomor 130 (dahulu Jalan Endek Raya Nomor 139 dan dahulunya lagi Jalan Gegedek Nomor 130) Kelurahan Kota Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung atau setidaknya-tidaknya di daerah hukum Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang berwenang memeriksa dan mengadilinya, "Dengan sengaja melanggar ketentuan penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik". Perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara :

- Berawal ada perjanjian sewa menyewa sebuah rumah tinggal yang terletak di Jalan Gegedek Nomor 130 Tanjungpandan antara Sdr. Pamuan (dahulu Pang Moeng Joen) selaku Pemilik dengan Sdr. Susindra (orang

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tua kandung dari Terdakwa) selaku Penyewa, terhitung sejak tahun 1963 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 1978 (untuk jangka waktu 15 tahun lamanya) kemudian diperpanjang selama 30 (tiga puluh tahun) dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 serta dituangkan di dalam "Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa-Menyewa" secara tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 15 Agustus 1976 di Jakarta;

- Kemudian, pada tanggal 14 Mei 1986 (setelah kepemilikan rumah dan tanah tersebut beralih kepada Ny. Ester Lena berdasarkan Surat PANGKOPKAMTIB LAKSUS SUMBAGSEL Nomor R/34/KAMDA/II/1986 tanggal 22 Februari 1986 tentang Perpanjangan Surat Sertifikat Tanah ex. HGB Nomor 139 Tanjungpandan), Ny. Ester Lena selaku Pemilik rumah dan tanah tersebut (disebut Pihak Pertama) bersama-sama dengan Sdr. Haun Sun Sin alias Susindra selaku Penumpang di atas rumah dan tanah tersebut (disebut Pihak Kedua) telah membuat dan menandatangani "Surat Pernyataan bersama Tentang Perjanjian Perjanjian Sewa Menyewa (Menumpang) Rumah" yang antara lain pada pokoknya disepakati bahwa "dari Pengakuan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua berniat untuk tidak melanjutkan Kontrak Sewa di atas rumah dan tanah Ex. HGB Nomor 139 Tanjungpandan pada atas pemilikan hak rumah dan tanah yang baru ialah Ny. ESTER LENA, sebagaimana tertuang di dalam Pasal III;
- Kemudian, pada tanggal 30 Desember 1992, Ny. Ester Lena memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tersebut seluas 1.998 M² (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat/Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung;
- Selanjutnya pada tanggal 13 September 2002, Ny. Ester Lena menjual tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 294/KEC.TP/II/2002 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Tanjungpandan (A. Rani Rasyid). Sehingga tanah beserta bangunannya tersebut telah beralih hak kepemilikannya dari Ny. Ester Lena kepada saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya. Kemudian, pada tanggal 21 Desember 2010, Sertifikat/Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

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

270/Kota tersebut didaftarkan dan ditingkatkan menjadi Hak Milik Nomor 00941/Kota atas nama saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung;

- Bahwa sejak berakhir masa kontrak/sewa rumah tersebut yakni sejak bulan Januari 2009 sampai dengan dilakukan pengosongan rumah tersebut yaitu pada tanggal 25 November 2013, rumah tersebut dikuasai oleh Terdakwa selaku anak kandung pertama dari Susindra alias Haun Sun Sin dengan cara menyuruh saksi Ho Kween alias Fut Yin untuk menempati/mengurus/menjaga rumah tersebut tanpa adanya persetujuan atau seizin Pemiliknya yang sah yaitu saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya. Sedangkan saksi Susyhana Tannuwidjaya melalui Kuasa Hukumnya beberapa kali sudah memperingati Terdakwa agar segera mengembalikan atau mengosongkan tanah dan bangunan di atasnya yang ditempati/dikuasai oleh Terdakwa kepada saksi Susyhana Tannuwidjaya melalui suratnya tertanggal 5 Februari 2009, 26 Februari 2009 dan 20 April 2009. Namun Terdakwa tidak mengindahkannya dan sebaliknya Terdakwa tetap saja memaksakan diri untuk menempati/menguasai rumah dan bangunannya yang sebelumnya telah disewa oleh orang tua Terdakwa dengan cara menitipkan pembayaran uang sewa (*Consignatie*) melalui Pengadilan Negeri Tanjungpandan atas bangunan yang terletak di Jalan Depati Ggedek Nomor 130 Tanjungpandan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, sebagaimana tertuang di dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpandan Nomor 01/PDT.P/CONS/2008/PN.TDN tanggal 31 Desember 2008, hingga akhirnya saksi Susyhana Tannuwidjaya melaporkannya ke Polres Belitung untuk diproses secara hukum;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca tuntutan pidana Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Tanjungpandan tanggal 10 Juli 2014 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN terbukti secara sah dan meyakinkan

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersalah melakukan tindak pidana penghunian rumah oleh bukan Pemiliknya tanpa ada persetujuan pemiliknya sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

2. Menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN dengan pidana penjara selama 1 (satu) bulan dengan perintah Terdakwa segera ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) berkas foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 270/Kota yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta ditandatangani oleh Notaris saudara Antoni Halim, S.H.;
 - 1 (satu) berkas foto copy Akta Jual Beli Nomor : 294/Kec.TP/IX/2002 tanggal 13 September 2002;
 - 2 (dua) lembar foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Saudara Pamuan (dahulu Pang Moeng Joen) dengan Saudara Susindra tertanggal 15 Agustus 1976;
 - 4 (empat) lembar foto copy Surat Pernyataan Bersama tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Menumpang) Rumah antara Saudara Ester Lena dengan Saudara Hauw Sun Sin alias Susindra yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 14 Mei 1986;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani biaya perkara Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan Nomor: 77/Pid.B/2014/PN.TDN tanggal 3 September 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya pada dakwaan tunggal Penuntut Umum;
2. Membebaskan Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN dari dakwaan tunggal Penuntut Umum tersebut;
3. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
4. Memerintahkan agar barang bukti berupa :

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

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

- Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota, terdapat dalam Berkas Perkara Penyidik dan disesuaikan tanda menjadi BB.1;
- Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 294/Kec.TP/IX/2002 tanggal 13 September 2002, terdapat dalam Berkas Perkara Penyidik dan disesuaikan tanda menjadi BB.2;
- 2 (dua) lembar foto copy Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Saudara Pamuan (dahulu Pang Moeng Joen) dengan Saudara Susindra tertanggal 15 Agustus 1976, terdapat dalam Berkas Perkara Penyidik dan disesuaikan tanda menjadi BB.3;
- 4 (empat) lembar foto copy Surat Pernyataan Bersama tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Menumpang) Rumah, terdapat dalam Berkas Perkara Penyidik dan disesuaikan tanda menjadi BB.4;
- Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00941/Kota Tahun 2010, diberi tanda BB.5;
- Foto copy Putusan Nomor 15/Pdt.G/2004/PN.TDN, diberi tanda bukti BB.6;
- Foto copy Putusan Nomor 15/Pdt/2005/PT. BABEL, diberi tanda bukti BB.7;
- Foto copy Putusan Nomor 1712 K/PDT/2006, diberi tanda bukti BB.8;
- Foto copy Putusan Nomor 313 PK/PDT/2009, diberi tanda bukti BB.9;

Kesemuanya dilampirkan dalam berkas perkara;

5. Membebaskan biaya perkara kepada Negara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi Nomor : 01/Akta Pid/2014/PN.TDN yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang menerangkan, bahwa pada tanggal 15 September 2014 Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Tanjungpandan mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 17 September 2014 dari Jaksa/ Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada tanggal 17 September 2014;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Jaksa/Penuntut Umum pada tanggal 3 September 2014 dan Jaksa/Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 September 2014 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada tanggal 17 September 2014, dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 244 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) menentukan bahwa terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain, selain daripada Mahkamah Agung, Terdakwa atau Penuntut Umum dapat mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas;

Menimbang, bahwa akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat bahwa selaku badan Peradilan Tertinggi yang mempunyai tugas untuk membina dan menjaga agar semua hukum dan Undang-Undang di seluruh wilayah Negara diterapkan secara tepat dan adil, serta dengan adanya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 114/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 yang menyatakan frasa “kecuali terhadap putusan bebas” dalam Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Mahkamah Agung berwenang memeriksa permohonan kasasi terhadap putusan bebas;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang telah menjatuhkan putusan tersebut sepanjang pengamatan Penuntut Umum selama persidangan berlangsung hanyalah berdasarkan pertimbangan- pertimbangan antara lain :

1. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Depati Endek Nomor 130 (dahulu jalan Endek Raya Nomor 139 dan dahulunya lagi Jalan Gegedek Nomor 130) Kelurahan Kota Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung adalah milik saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya dari Januari 2009 sampai 17 Februari 2012;

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

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

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota tidak berkekuatan hukum sejak Februari 2012 sejak adanya Putusan Kasasi Perkara Perdata;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 00941/Kota dinyatakan tidak berkekuatan hukum karena Sertifikat Hak Milik merupakan turunan dari HGB yang tidak berkekuatan hukum tetap;
4. Ho Kwee alias Fut Yin menempati rumah atas perintah orang tua Terdakwa bukan Terdakwa;
5. Terdakwa tidak melakukan penghunian rumah dikarenakan Terdakwa tidak tinggal di rumah tersebut dan hanya dijadikan gudang semata;
Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi seperti tersebut di atas dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah salah melakukan :
 - A. BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI TIDAK MENERAPKAN PERATURAN HUKUM ATAU MENERAPKAN PERATURAN HUKUM TIDAK SEBAGAIMANA MESTINYA;
 - Bahwa Terdakwa dihadapkan ke persidangan dengan dakwaan atas perbuatan dengan sengaja melanggar ketentuan penghunian rumah oleh bukan Pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin Pemilik melanggar Pasal 36 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;
 - Bahwa Majelis Hakim tidak sama sekali mempertimbangkan mengenai kepemilikan tanah yang sah atas milik saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya yang telah Penuntut Umum hadirkan di persidangan;
 - Bahwa selain tidak mempertimbangkan mengenai kepemilikan tanah yang sah atas milik saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan sama sekali keterangan-keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penuntut Umum dan hanya berkesimpulan tanpa didasarkan fakta-fakta hukum selama persidangan yakni dengan pertimbangan bahwa Terdakwa tidak melakukan penghunian dikarenakan Terdakwa tidak tinggal di rumah tersebut melainkan hanya digunakan sebagai gudang dan saksi Ho

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

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

Kween alias Fut Yin menempati rumah atas perintah orang tua Terdakwa;

- Bahwa fakta-fakta di persidangan telah didapat bukti-bukti bahwa rumah dan bangunan yang terletak di Jalan Depati Endek Nomor 130 (dahulu Jalan Endek Raya Nomor 139 dan dahulunya lagi Jalan Gegedek Nomor 130) Kelurahan Kota Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung tersebut awalnya disewa Sdr. Haun Sun Sin alias Susindra (orang tua kandung dari Terdakwa) terhitung sejak tahun 1963 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 1978 (untuk jangka waktu 15 tahun lamanya). Kemudian diperpanjang selama 30 (tiga puluh tahun) dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2008, kemudian tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 14 Mei 1986 kepemilikan rumah dan tanah tersebut beralih kepada Ny. Esther Lena berdasarkan Surat PANGKOPKAMTIB LAKSUS SUMBAGSEL Nomor: R/34/KAMDA/II/1986 tanggal 22 Februari 1986 tentang Perpanjangan Surat Sertifikat Tanah Ex. HGB Nomor 139, Tanjungpandan, Ny. Esther Lena selaku Pemilik rumah dan tanah tersebut (disebut Pihak Pertama) bersama-sama dengan Sdr. Haun Sun Sin alias Susindra (orang tua Terdakwa) selaku Penumpang di atas rumah dan tanah tersebut (disebut Pihak Kedua) telah membuat dan menandatangani "Surat Pernyataan Bersama Tentang Perjanjian Sewa Menyewa (Menumpang) Rumah" yang antara lain pada pokoknya disepakati bahwa "dari Pengakuan Pihak Kedua, maka Pihak Kedua berniat untuk tidak melanjutkan kontrak sewa di atas rumah dan tanah ex. HGB. Nomor 139 Tanjung Pandan pada atas pemilikan hak rumah dan tanah yang baru ialah NY. ESTHER LENA, sebagaimana tertuang di dalam Pasal-III; Kemudian, pada tanggal 30 Desember 1992, Ny. Esther Lena memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut seluas 1.998 M² (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana tertuang di dalam Sertifikat/Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung. Dan kemudian tanah dan bangunan rumah tersebut dialihkan kepemilikannya kepada Sdri. Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya pada tanggal 13 September 2002 yang

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian ditingkatkan sertifikat tersebut menjadi Hak Milik Nomor 00941/Kota atas nama saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya yang juga diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung; Bahwa kemudian sebelum sewa menyewa berakhir orang tua Terdakwa meninggal dunia dan kemudian Terdakwa yang mengetahui adanya surat-surat tersebut lalu melanjutkan menempati tanah dan bangunan rumah tersebut hingga 31 Desember 2008, namun setelah berakhirnya waktu tersebut Terdakwa tetap menempati rumah tersebut sejak bulan Januari 2009 sampai tanggal 26 Februari 2012 dan atas penghunian rumah tanpa hak tersebut Terdakwa telah diperingatkan supaya agar segera keluar meninggalkan rumah yang ditempatinya sebanyak tiga kali oleh Pemilik tanah dan rumah yang sah yaitu melalui surat tertanggal 5 Februari 2009, 26 Februari 2009 dan 20 April 2009 dan hal ini berdasarkan alat bukti surat yang kami ajukan di dalam persidangan dan terlampir juga dalam berkas perkara. Bahwa walaupun Terdakwa mengetahui bahwa rumah dan bangunan yang Terdakwa tempati tersebut adalah milik Sdri. Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya, Terdakwa selalu mengulur-ulur waktu dan tetap memaksakan untuk menggunakan tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara mengajukan menitipkan pembayaran uang sewa (*Consignasi*) kepada Pengadilan Negeri Tanjungpandan atas bangunan yang terletak di Jalan Depati Gagedek Nomor 130 Tanjungpandan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dikarenakan tidak adanya perjanjian baru yang dibuat antara Terdakwa dengan Pemilik rumah maka kemudian *Consignasi* tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung tanggal 14 Juli 2010, namun Terdakwa tidak juga beritikad baik untuk segera meninggalkan rumah tersebut melainkan menyuruh orang lain yakni saksi Ho Kwee alias Fut Yin untuk tetap menempati rumah tersebut demi kepentingan Terdakwa dan hal tersebut berdasarkan fakta-fakta hukum selama persidangan dari keterangan saksi Ho Kwee alias Fut Yin di persidangan menerangkan bahwa saksi Ho Kwee alias Fut Yin menempati rumah tersebut atas perintah

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

Disclaimer

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



Terdakwa dan rumah tersebut digunakan Terdakwa sebagai gudang dan pada tahun 2013 saksi Ho Kwee alias Fut Yin keluar dari rumah tersebut juga berdasarkan perintah Terdakwa tersebut, dengan demikian perbuatan pidana telah terjadi yaitu Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI BIN SUSINDRA alias HAUW SUN SIN "Dengan sengaja secara melawan hukum Melakukan Penghunian rumah oleh bukan Pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin Pemilik" sebagaimana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dan juga sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik maka perbuatan Terdakwa tersebut bersifat melawan hukum dan dengan demikian dakwaan kami/ Penuntut Umum melanggar Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman telah terbukti secara sah dan meyakinkan dilanggar oleh Terdakwa;

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan tanah beserta bangunan rumah yang berada di Jalan Depati Endek Nomor 130 (dahulu Jalan Endek Raya Nomor 139 dan dahulunya lagi Jalan Gegendek Nomor 130) Kelurahan Kota Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung sejak tanggal 30 Desember 1992 telah bersertifikat Hak Guna Bangunan bukan atas nama Terdakwa dan sampai dengan sekarang telah bersertifikat Hak Milik dan juga bukan atas nama Terdakwa. Dan antara Terdakwa dan Pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut tidak ada sengketa perdata secara langsung maupun tidak langsung dengan objek perkara ini, sehingga jelas- jelas tidak ada perselisihan *prejudicial*;
- Bahwa atas *Consignasi* yang telah kami uraikan sebelumnya tersebut maka menjadi alat bukti petunjuk bahwa Terdakwa berkeinginan/berkehendak untuk menghuni/menempati rumah tersebut walaupun tidak disetujui Pemilik yang sah;
- Bahwa Majelis Hakim telah menerapkan aturan hukum tidak sebagaimana mestinya melalui pertimbangan hukumnya, yang menyatakan Terdakwa tidak melakukan penghunian rumah dikarenakan Terdakwa tidak tinggal di rumah tersebut dan hanya dijadikan gudang semata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim mengenai ruang lingkup penghunian tersebut adalah keliru dan terlalu sempit serta hanya berdasarkan pendapat pribadi semata tanpa mendasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa definisi penghunian sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman jo. Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, adalah penggunaan atau pemakaian suatu rumah oleh seseorang atau badan;
- Bahwa definisi Penghuni sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman jo. Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, adalah seseorang atau badan yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga;
- Bahwa sebagaimana pendapat J. J. H. Bruggink dalam bukunya yang berjudul Refleksi Tentang Hukum, alih bahasa oleh Arief Sidartha (1999; Hal.49), yang menyatakan suatu undang-undang memberikan batasan terhadap suatu istilah dalam undang-undang yang bersangkutan maka setiap orang harus memberikan arti pada istilah itu sebagaimana yang disebut dalam batasan pengertian dalam undang-undang itu;
- Bahwa oleh karena itu, meskipun Terdakwa tidak tinggal di rumah tersebut dan hanya dijadikan gudang semata oleh Terdakwa, tetap saja tindakan Terdakwa tersebut merupakan suatu bentuk penghunian sebagaimana dimaksud Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;
- Bahwa dengan terpenuhinya semua unsur dalam pasal yang didakwakan kepada Terdakwa yakni Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman maka tidak ada alasan bagi Majelis

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015

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

Hakim untuk membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan dan seharusnya Majelis Hakim menjatuhkan pidana/ hukuman kepada Terdakwa;

B. BAHWA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI TELAH MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA;

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mempertimbangkan dalam putusannya bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota tidak berkekuatan hukum sejak Februari 2012 sejak adanya Putusan Kasasi Perkara Perdata dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00941/Kota dinyatakan tidak berkekuatan hukum karena Sertifikat Hak Milik merupakan turunan dari HGB yang tidak berkekuatan hukum tetap. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terlihat jelas bahwa Majelis Hakim telah melampaui batas wewenangnya dengan mempertimbangkan unsur-unsur non yuridis yang mana seharusnya wewenang tersebut ada di Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti yang diajukan oleh Penuntut Umum yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 270/Kota dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00941/Kota atas nama saksi Susyhana Tannuwidjaya, Sdri. Lili Fransisca Tannuwidjaya dan Sdr. Djuanda Tannuwidjaya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung adalah dibuat berdasarkan Keputusan seorang Pejabat TUN yakni Kepala BPN sehingga untuk menyatakan bahwa surat tersebut adalah tidak berkekuatan hukum adalah wewenang dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Majelis Hakim;

Berdasarkan uraian kami di atas, telah kami dapat buktikan bahwa putusan yang diambil oleh Majelis Hakim adalah putusan bebas yang tidak murni, untuk itu adalah tepat kami menempuh upaya hukum kasasi;

Oleh karena itu dengan mengingat alasan-alasan sebagaimana yang telah kami kemukakan di atas, kami mohon kiranya Mahkamah Agung menerima permohonan Kasasi kami dan membatalkan seluruh pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan Nomor: 77/Pid.B/2014/PN.TDN tanggal 3 September 2014 dalam perkara atas nama Terdakwa FONTANI SUSINDRA alias A KHUI bin SUSINDRA alias HAUW SUN SIN;

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 130 K/PID.SUS/2015



Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi Jaksa/Penuntut Umum tidak dapat dibenarkan walaupun *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam mengadili Terdakwa. Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Terdakwa tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya oleh Jaksa/Penuntut Umum dalam dakwaan tunggal dan karena itu membebaskan Terdakwa dari dakwaan Jaksa/Penuntut Umum tersebut berdasarkan pertimbangan hukum yang salah. *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena pemberlakuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Ketentuan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang rumusannya adalah “setiap orang atau badan dengan sengaja melakukan penghunian rumah oleh bukan Pemilik” telah didekriminalisasi, yaitu dinyatakan bukan lagi sebagai tindak pidana oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena menerapkan ketentuan hukum Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang sudah tidak mempunyai kekuatan berlaku secara yuridis. Karena perbuatan bukan lagi merupakan tindak pidana, maka amar putusannya menjadi penuntutan Penuntut Umum terhadap Terdakwa tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena penuntutan dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Negara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menyatakan Penuntutan Penuntut Umum terhadap Terdakwa tidak dapat diterima;

Membebankan biaya perkara dalam tingkat kasasi kepada Negara;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 24 November 2015** oleh **Dr. Salman Luthan,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Sumardijatmo, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Margono, S.H., M.Hum., M.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,
ttd.
Sumardijatmo, S.H., M.H.
ttd.
Dr. H. Margono, S.H., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,
ttd.
Dr. Salman Luthan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd.
Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H.

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera,
Panitera Muda Pidana Khusus,

ROKI PANJAITAN, S.H.
NIP. 19590430 198512 1 001.