



PUTUSAN

Nomor 1266/Pid.B/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama Lengkap : **WIRJONO KOESOEMA alias ASENG;**
Tempat lahir : Medan;
Umur / tanggal lahir : 70 tahun/11 Januari 1954;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jalan Lebak Jaya 3 Utara 30 RT.02 RW.03
Kelurahan Gading Kecamatan Gading Surabaya
atau Jalan Lebak Indah Nomor 45 Surabaya;
Agama : Budha;
P e k e r j a a n : Karyawan Swasta;

Terdakwa TIDAK DILAKUKAN PENAHANAN ;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukumnya yang bernama : Yafet Kurniawan, S.H., M.Hum., Yohan Dwi Kurniawan, M. Adhan Sidqon, S.H., Rexa Leany Putra Perdana, SH., MH., Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum, beralamat di Jalan Bogangin 1 No. 12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juli 2024, kemudian dilakukan pencabutan berdasarkan surat pencabutan kuasa tanggal 18 Agustus 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1266/Pid.B/2024/ PN Sby tanggal 15 Juli 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1266/Pid.B/2024/PN Sby tanggal 15 Juli 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi (termasuk saksi a de charge) dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;

Halaman 1 Putusan Nomor 1266/Pid.B/2024/PN Sby



Telah mendengar tuntutan Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan **Terdakwa WIRJONO KOESOEMA ALIAS ASENG** terbukti bersalah secara sah dan menyakinkan melakukan tindak pidana "memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Penuntut Umum melanggar **Pasal 167 ayat (1) KUHP**
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa WIRJONO KOESOEMA ALIAS ASENG** dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan dengan perintah terdakwa ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) buah Anak kunci Gembok dan Copy Nota Pembelian Alfamart tanggal 12 April 2019.
 - 1 (satu) buah Anak kunci Rantai 60 CM dan Print out Invoice TOKOPEDIA tanggal 17 Oktober 2020

Dirampas untuk dimusnakan

- 1 (satu) bendel Copy Legalisir,Notaris untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3132 Kel.Gading Kec.Tambaksari Surabaya atas nama SIMON EFFENDI.
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Notaris untuk Akta Jual Beli No. 485/2015 tanggal 23 Nopember 2015.
- 1 (satu) bendel Copy Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 79 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel,Copy Perjanjian Pengosongan No. 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya Surat Pengadilan Negeri Surabaya No.: W14-U1/14779/HK.05/7/2022 tertanggal 19 Juli 2022 perihal Surat Keterangan Putusan Perkara Perdata Mahkamah Agung RI No. 3725 K/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020 dan Print Out Direktori Putusan MA RI.



- 3 (Tiga) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi-kwitansi bukti pembayaran rumah dengan rincian Uang Muka total sebesar Rp 125.000.000 (Seratus Dua puluh Lima Juta Rupiah) sesuai dengan PPJB No. 79 pasal 2 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Devi Chrisnawati SH tanggal 23 Januari 2015.
- 2 (Dua) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi sebesar Rp 90.000.000 (Sembilan puluh juta Rupiah) dan bukti Transfer BCA ke Wirjono Koesoema Rek No. 4690000844 tanggal 23 Nopember 2015 sebesar Rp 868.000.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta Rupiah) sehingga tota pelunasan sebesar Rp 958.000.000 (Sembilan ratus lima puluh delapan juta Rupiah) .
- 3 (tiga) lembar Surat Somasi tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 2 September 2022 dan 3 (tiga) lembar Copy Surat Panggilan Kiriman POS tertanggal 26 Agustus 2022 tentang SOMASI ke I dan 2 (Dua) lembar Print Out tentang Lacak Kiriman melalui JNE Express tertanggal 29 Agustus 2022 tentang SOMASI ke II dan tertanggal 4 September 2022 tentang SOMASI ke III, ke tiga Surat Somasi termaksud ditujukan kepada Wirjono Koesoema dan Tony Saragih 11. 1 (satu) buah Flashdisk berisi rekaman video kejadian.

Tetap terlampir dalam berkas perkara

4. Menetapkan supaya terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah).

Telah mendengar Pembelaan / Pledoi dari Terdakwa yang dibacakan dan disampaikan dalam sidang tanggal 18 September 2024 (sebagaimana terlampir dalam berkas perkara) yang pada pokoknya berpendapat bahwa Terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum, oleh karena itu mohon agar Terdakwa dibebaskan dari dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan dari Terdakwa tersebut, Jaksa Penuntut Umum menyampaikan Tanggapan/Replik secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutan dan Terdakwa juga menyampaikan duplik secara tertulis yang menyatakan tetap pada pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan di persidangan oleh Penuntut



Umum dengan surat dakwaan sebagai berikut:

PERTAMA:

Bahwa ia Terdakwa **WIRJONO KOESOEMA ALIAS ASENG**, pada sekira tanggal 06 Juni 2022, atau setidaknya pada waktu yang tidak dapat diingat lagi yaitu rentang waktu tahun 2022, bertempat di rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya, atau setidaknya – setidaknya pada suatu tempat lain yang masih masuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara, "**memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera**", yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa bermula sejak tahun 2015, saksi Simon Effendi membeli rumah milik terdakwa yang terletak di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30 Surabaya dan Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat di Kantor Notaris PPAT Devi Chrisnawati, S.H. Atas proses jual beli yang terjadi antara saksi Simon Effendi dan terdakwa kemudian dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 di hadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H., sekaligus proses pengurusan balik nama objek SHM 3133 dan 3132 menjadi atas nama Simon Effendi. Sehingga, atas proses jual beli tersebut selanjutnya terhadap objek dikuasai oleh saksi Simon Effendi.
- Bahwa saksi Simon Effendi menyewakan rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya kepada pihak lain, hingga pada bulan April 2022 sewa atas rumah tersebut habis dan saksi Simon Effendi berencana akan melakukan renovasi sehingga rumah tersebut dikosongkan. Pada tanggal 17 April 2022 sekira jam 13.00 Wib, saksi Simon Effendi bersama saksi Andreas mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk memasang rantai gembok yang terbuat dari besi panjang 60cm dengan dipasang cover rantai dari kain berwarna merah, kemudian dililitkan pada pagar rumah dengan ujung rantai dikaitkan dan dipasangkan gembok magnet kunci ukuran 30 mm, sehingga



setelah terpasang gembok dimasukkan ke sisi dalam pagar. Namun, pada tanggal 04 Juni 2022, saksi Simon Effendi memperoleh telepon dari saksi Ali Hermanto jika ada suara keras seperti pukulan besi yang berasal dari rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya. Sekira jam 12.30 Wib, saksi Andreas datang mengecek ke lokasi tersebut serta melihat jika pintu pagar telah terbuka, rantai putus tidak bisa dipakai, grendel slot patah dan gembok yang sudah hilang serta di dalam rumah terdapat terdakwa dan saksi Tony Saragih. Atas kejadian yang terjadi, saksi Andreas meminta terdakwa untuk meninggalkan rumah tersebut namun terdakwa menolak dengan alasan jika rumah tersebut masih milik terdakwa, padahal atas objek rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya telah memperoleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 3725K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015 adalah sah sehingga atas objek rumah tersebut milik saksi Simon Effendi.

- Bahwa puncaknya, pada tanggal 05 Juni 2022 sekira malam hari hingga bulan Desember 2022, terdakwa mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk ditempati hingga saksi Simon Effendi mengirimkan surat teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 02 September 2022 untuk meninggalkan rumah yang secara sah adalah milik saksi Simon Effendi.

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

ATAU

KEDUA:

Bahwa ia Terdakwa **WIRJONO KOESOEMA ALIAS ASENG**, pada sekira tanggal 04 Juni 2022, atau setidaknya-tidaknya pada waktu yang tidak dapat diingat lagi yaitu rentang waktu tahun 2022, bertempat di rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya, atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih masuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara, "**dengan sengaja**



dan melawan hukum menghancurkan, merusakkan, membuat tidak dapat dipakai atau menghilangkan barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain”, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa bermula sejak tahun 2015, saksi Simon Effendi membeli rumah milik terdakwa yang terletak di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30 Surabaya dan Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat di Kantor Notaris PPAT Devi Chrisnawati, S.H. Atas proses jual beli yang terjadi antara saksi Simon Effendi dan terdakwa kemudian dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 di hadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H., sekaligus proses pengurusan balik nama objek SHM 3133 dan 3132 menjadi atas nama Simon Effendi. Sehingga, atas proses jual beli tersebut selanjutnya terhadap objek dikuasai oleh saksi Simon Effendi.
- Bahwa saksi Simon Effendi menyewakan rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya kepada pihak lain, hingga pada bulan April 2022 sewa atas rumah tersebut habis dan saksi Simon Effendi berencana akan melakukan renovasi sehingga rumah tersebut dikosongkan. Pada tanggal 17 April 2022 sekira jam 13.00 Wib, saksi Simon Effendi bersama saksi Andreas mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk memasang rantai gembok yang terbuat dari besi panjang 60cm dengan dipasang cover rantai dari kain berwarna merah, kemudian dililitkan pada pagar rumah dengan ujung rantai dikaitkan dan dipasangkan gembok magnet kunci ukuran 30 mm, sehingga setelah terpasang gembok dimasukkan ke sisi dalam pagar. Namun, pada tanggal 04 Juni 2022, saksi Simon Effendi memperoleh telepon dari saksi Ali Hermanto jika ada suara keras seperti pukulan besi yang berasal dari rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya. Sekira jam 12.30 Wib, saksi Andreas datang mengecek ke lokasi tersebut serta melihat jika pintu pagar telah terbuka, rantai putus tidak bisa dipakai, grendel slot patah dan gembok yang sudah hilang serta di dalam rumah terdapat terdakwa dan saksi Tony Saragih. Atas kejadian yang terjadi, saksi Andreas meminta terdakwa untuk meninggalkan rumah tersebut namun



terdakwa menolak dengan alasan jika rumah tersebut masih milik terdakwa, padahal atas objek rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya telah memperoleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 3725K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015 adalah sah sehingga atas objek rumah tersebut milik saksi Simon Effendi.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang membuka pintu pagar, membuat rantai putus, grendel slot patah dan gembok yang hilang seluruhnya adalah peralatan keamanan milik saksi Simon Effendi sehingga tidak dapat digunakan kembali bahkan hilang.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 406 ayat (1) KUHP.

Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan telah mengerti surat dakwaan tersebut dan Terdakwa menyatakan tidak akan mengajukan keberatan terhadap surat dakwaan Penuntut Umum;

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

- 1. Saksi SIMON EFFENDI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi kenal dengan terdakwa tetapi tidak ada hubungan keluarga dengannya;
 - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polisi dan keterangan yang saksi berikan dalam BAP adalah benar semua;
 - Bahwa saksi mengerti diperiksa di persidangan berkaitan dengan Tindak Pidana Memasuki Perkarangan Tertutup yang dilakukan oleh Terdakwa WIRJONO KOESOEMA ALIAS ASENS.
 - Bahwa berawal pada tahun 2015 telah terjadi jual beli sebanyak 2 (dua) unit rumah di wilayah Jalan Lebak Jaya, dengan harga total untuk 2 (dua) sertifikat rumah adalah sebesar Rp 1.083.000.000,- (satu miliar delapan puluh tiga juta rupiah) yang dibayar oleh Saksi Simon Effendi kepada Terdakwa dengan total Down Payment (DP) sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian pada 23 November 2015, dibayarkan atas kekurangan



atau pelunasan dengan cara dibayar sekaligus dalam 1 (satu) waktu sebesar Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) dengan memperhitungkan kewajiban dari Terdakwa yang sudah diperjanjikan dalam PPJB dan perjanjian pengosongan.

- Bahwa dengan pembayaran yang telah lunas kemudian saksi meminta kepada notaris yaitu saksi Devi Chrisnawati, S.H.,M.Kn untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas dasar kuasa yang diberikan oleh penjual.
- Bahwa pada 24 November 2015, terdakwa mengembalikan uang pelunasan sebesar Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) kepada saksi namun terdakwa tidak pernah memberitahukan kepada saksi.
- Bahwa terdakwa meminta pembatalan sepihak atas proses jual beli yang terjadi namun ditolak oleh saksi Devi Chrisnawati dikarenakan berlaku asas kesepakatan para pihak yang harus dengan kesepakatan saksi sebagai pembeli.
- Bahwa saksi telah mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak 2 (dua) kali kepada terdakwa sebagai bentuk itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan jual beli, namun terdakwa tidak pernah hadir.
- Bahwa saksi dengan dibantu oleh saksi Devi Chrisnawati telah mengalihkan SHM 3132 dan SHM 3133 dari atas nama Wirjono Koesoema dengan dasar adanya Akta Jual Beli Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 yang disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015.
- Bahwa pada tahun 2015 telah terjadi peralihan (levering) rumah dari terdakwa kepada saksi.
- Bahwa sejak terjadi peralihan SHM 3132 dan SHM 3133 menjadi atas nama Simon Effendi milik saksi, saksi menyewakan rumah tersebut kepada orang lain.
- Bahwa sudah ada upaya hukum perdata hingga tingkat kasasi di mana atas putusan kasasi tersebut menyatakan sah Akta Jual Beli



Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 tersebut, sehingga terhadap rumah tersebut adalah sah milik saksi.

- Bahwa di dalam putusan kasasi, pembayaran yang sesuai adalah Rp. 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) dikurangi kewajiban pengosongan, denda pengosongan dan berbagai pertimbangan lain yang masuk dalam amar pertimbangan kasasi.
- Bahwa saksi berpegang kepada putusan kasasi bahwa nilai pelunasan adalah Rp.868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) bukan Rp.958.000.000,- (sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah).
- Bahwa pada bulan April 2022, rumah yang disewakan oleh saksi telah habis dan akan dilakukan renovasi sehingga rumah tersebut dikosongkan.
- Bahwa tanggal 17 April 2022 sekira jam 13.00 Wib, saksi dan saksi Andreas mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk memasang rantai gembok yang terbuat dari besi panjang 60cm dengan dipasang cover rantai dari kain berwarna merah, kemudian dililitkan pada pagar rumah dengan ujung rantai dikaitkan dan dipasangkan gembok magnet kunci ukuran 30 mm, sehingga setelah terpasang gembok dimasukkan ke sisi dalam pagar.
- Bahwa pada tanggal 04 Juni 2022, saksi memperoleh telepon dari saksi Ali Hermanto jika ada suara keras seperti pukulan besi yang berasal dari rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya.
- Bahwa hari yang sama di tahun 2022, saksi dan saksi Andreas mendatangi kemudian melihat dan mengetahui jika gembok dan rantai telah hilang serta lantai rumah rusak semua.
- Bahwa pada saat mendatangi rumah tersebut saksi dan saksi Andreas melihat ada sdr. Tony Saragih dan terdakwa yang sudah berada di dalam lingkungan rumah sedang duduk dan kondisi gerbang rumah terbuka dan gembok rusak.
- Bahwa sejak bulan Juni 2022 hingga Desember 2022, saksi



mengetahui jika terdakwa menempati rumah tersebut dikarenakan adanya tagihan PDAM, tagihan PLN dan aktivitas di malam hari dan disertai dengan keterangan saksi Ali Hermanto yang bertetangga dengan rumah tersebut.

- Bahwa saksi telah mengirimkan surat peringatan kepada terdakwa untuk segera meninggalkan rumah tersebut sejak tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 02 September 2022. Namun, terdakwa menolak dikarenakan merasa rumah tersebut masih milik terdakwa.
- Bahwa saksi dan saksi Andreas mengetahui jika terdakwa menempati rumah tersebut selama 5 (lima) bulan.
- Bahwa terdakwa melaporkan saksi kepada Polrestabes Surabaya dikarenakan merasa saksi tidak membayarkan kewajiban pelunasan namun atas laporan tersebut dikeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) dikarenakan tidak disertai dengan alat bukti dari terdakwa.
- Bahwa saksi merasa dirugikan dengan perbuatan terdakwa.
- Bahwa dalam rentang tahun 2018 hingga 2024 atas pengembalian uang jual beli rumah tersebut, saksi mengajukan permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Surabaya namun belum terjadi adanya penitipan uang ke Pengadilan Negeri dikarenakan terdakwa melalui advokatnya yang bernama Victor mengirimkan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk tidak menerima permohonan konsinyasi dari Saksi Simon Effendi.
- Bahwa saksi tidak pernah mendapatkan gugatan PTUN dari terdakwa atas SHM 3132 dan SHM 3133 miliknya.
- Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2024 saksi sudah mengembalikan uang senilai Rp.868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) kepada terdakwa melalui transfer rekening 4690000844 atas nama Wirjono Koesoema.
- Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2024 terdakwa mengembalikan uang tersebut kepada saksi dikarenakan terdakwa bersikukuh meminta uang senilai Rp.958.000.000,-
- Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2024 saksi mentransfer kembali kepada terdakwa senilai Rp.868.000.000,- namun terdakwa



mengembalikan uang tersebut kepada saksi dan saksi menutup nomor rekeningnya,

- Bahwa saksi berpegang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3725K/Pdt/2020 tanggal 16 Desember 2020 jika nilai pelunasan adalah sesuai yaitu Rp.868.000.000,- bukan Rp.958.000.000,-.
- Bahwa sejak tahun 2015 hingga saat ini, SHM 3132 dan SHM 3133 adalah atas nama Simon Effendi dan tidak pernah beralih kepada siapapun.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut tidak tau;

2. Saksi ANDREAS, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa tetapi tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polisi dan keterangan yang saksi berikan dalam BAP adalah benar semua;
- Bahwa sekira bulan April 2022, saksi mendapatkan tugas dari saksi Simon Effendi untuk merenovasi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya.
- Bahwa tanggal 17 April 2022 sekira jam 13.00 Wib, saksi dan saksi Simon Effendi mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk memasang rantai gembok yang terbuat dari besi panjang 60cm dengan dipasang cover rantai dari kain berwarna merah, kemudian dililitkan pada pagar rumah dengan ujung rantai dikaitkan dan dipasangkan gembok magnet kunci ukuran 30 mm, sehingga setelah terpasang gembok dimasukkan ke sisi dalam pagar.
- Bahwa pada bulan Juni 2022, saksi mendapatkan telepon dari saksi Simon Effendi untuk melakukan pengecekan di rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya dikarenakan saksi Simon mendapatkan telepon dari saksi Iwan Santoso dan saksi Ali Hermanto jika ada suara pukulan dari rumah tersebut dan meminta saksi untuk melakukan pengecekan.
- Bahwa saksi langsung datang kemudian melihat terdakwa dan sdr. Tony Saragih berada di dalam rumah dengan posisi gerbang terbuka



lalu saksi bertanya kepada terdakwa “ini kenapa kamu masuk disini?” yang kemudian dijawab oleh terdakwa “ini rumah saya” kemudian dijawab kembali oleh saksi “ini sertifikatnya sudah atas nama Pak Simon, bapak kenapa disini, bapak ngajak orang untuk ngapain?” selanjutnya terdakwa menjawab “iya saya rusak memangnya karena Pak Simon belum bayar ke saya” kemudian atas kejadian tersebut saksi melaporkan kepada saksi Simon Effendi.

- Bahwa saksi mengetahui jika sejak bulan Juni 2022 hingga Desember 2022 terdakwa menempati dan meninggalkan rumah tersebut dikarenakan merasa rumah tersebut masih milik terdakwa.
- Bahwa sudah ada upaya hukum perdata hingga tingkat kasasi di mana atas putusan kasasi tersebut menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 tersebut, sehingga terhadap rumah tersebut adalah sah milik saksi Simon Effendi.
- Bahwa di dalam putusan kasasi, pembayaran yang sesuai adalah Rp. 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) dikurangi kewajiban pengosongan, denda pengosongan dan berbagai pertimbangan lain yang masuk dalam amar pertimbangan kasasi.
- Bahwa saksi Simon Effendi sudah dikirimkan surat peringatan (somasi) kepada terdakwa untuk meninggalkan rumah tersebut namun ditolak oleh terdakwa dengan alasan rumah tersebut masih milik terdakwa.
- Bahwa saksi mengetahui jika sejak tahun 2015 hingga sekarang, SHM 3132 dan SHM 3133 adalah milik saksi Simon Effendi dan tidak pernah dialihkan kepada orang lain
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut tidak tau;

3. Saksi IWAN SANTOSO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa tetapi tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polisi dan keterangan yang saksi berikan dalam BAP adalah benar semua;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang terjadi antara Saksi



Simon Effendi dengan Terdakwa.

- Bahwa saksi tinggal bertetangga dengan rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya.
- Bahwa sekira bulan Juni 2022, saksi diajak oleh saksi Andreas untuk memperbaiki rumah tersebut.
- Bahwa ketika saksi datang ke dalam rumah tersebut saksi melihat rumah dengan kondisi pintu, pagar, gembok dan rantai besi telah rusak.
- Bahwa saksi melihat terdakwa dan satu orang yang tidak dikenal berada di wilayah rumah tersebut dengan keadaan gerbang terbuka, grendel rusak dan tidak dapat terpakai lagi.
- Bahwa saksi mengetahui jika ada aktifitas di malam hari di rumah tersebut.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar;

4. Saksi DEVI CHRISNAWATI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polisi dan keterangan yang saksi berikan dalam BAP adalah benar semua;
- Bahwa saksi ditahan sejak 11 Juli 2020 hingga saat ini karena dugaan melakukan penipuan dan atau penggelapan yang ditangani oleh penyidik Ditreskrimum Polda Jatim, dan perkara ini tidak ada kaitannya dengan akte-akte saat saksi menjadi Notaris/PPAT.
- Bahwa sebelumnya saksi adalah seorang Notaris yang berkedudukan hukum di Jl. Pahlawan No. 30 Surabaya sejak tahun 2005, sebelumnya di Mojokerto sejak tahun 1999, selain itu saksi juga seorang PPAT.
- Bahwa saksi mengajukan proses balik nama terhadap SHM No. 3133 atas nama WIRJONO KOESOEMA dengan luas 106 m² menjadi atas nama SIMON EFENDI dan SHM No. 3132 atas nama WIRJONO KOESOEMA luas 106 m² menjadi atas nama SIMON EFFENDI ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.



- Bahwa kapasitas saksi selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli atas SHM No. 3133 dan SHM No. 3132 dan atas permintaan Kota Surabaya II (pembuatan Akta Jual Beli dan pengajuan balik nama merupakan satu paket)
- Bahwa dokumen yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II adalah :
 1. Asli Akta No. 79 tanggal 23 Januari 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
 2. Asli Akta No. 80 tanggal 23 Januari 2015 tentang Kuasa Menjual.
 3. Asli Akta No. 485 tanggal 23 November 2015 tentang Akta Jual Beli.
 4. Asli Akta No. 486 tanggal 23 November 2015 tentang Akta Jual Beli.
 5. Asli sertifikat tanah.
 6. Copy pembayaran pajak penghasilan dan BPHTP.
 7. Copy PBB tahun 2015.
 8. IMB.
 9. Copy data pribadi penjual pembeli.
- Bahwa saksi juga menyerahkan 1 (satu) copy kwitansi tertanggal 23 September 2015 yang diperoleh dari terdakwa WIRJONO KOESOEMA untuk kelengkapan administrasi saja bukan untuk syarat sahnya jual beli.
- Bahwa saksi memperoleh dari terdakwa WIRJONO KOESOEMA pada saat penandatanganan Akta No. 79 tanggal 23 Januari 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta No. 80 tanggal 23 Januari 2015 tentang Kuasa Menjual, dan Akta No. 81 tanggal 23 Januari tentang Perjanjian Pengosongan. Saat itu di kantor saksi SIMON EFFENDI memberikan BG Bank Permata 090937 dengan nominal Rp. 958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) kepada terdakwa WIRJONO KOESOEMA sehingga saat itu juga terdakwa memberikan kwitansi tersebut kepada saksi SIMON EFFENDI dan saksi diberikan copynya.
- Bahwa saksi mengajukan perubahan nama pemegang hak atas SHM



No. 3133 Kel. Gading dan SHM No. 3132 Kel. Gading yang keduanya atas nama SIMON EFFENDI dan WIRJONO KOESOEMA pada tanggal 24 November 2015 setelah saksi SIMON EFFENDI menunjukkan asli bukti transfer dana.

- Bahwa jual beli antara terdakwa WIRJONO KOESOEMA dan saksi SIMON EFFENDI dilakukan di hadapan saksi dengan rincian sebagai berikut :

1. Terdakwa WIRJONO KOESOEMA dan saksi SIMON EFFENDI datang ke kantor saksi dengan tujuan untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) objek rumah yaitu :
 - a. Rumah milik terdakwa WIRJONO KOESOEMA yang terletak di Jl. Lebak Jaya III Utara No. 30 Surabaya, sebagaimana SHM No. 3133 luas 106 m² dan Petok D No. 4146 HI. 31788/Gd luas ± 33,5 m².
 - b. Rumah milik terdakwa WIRJONO KOESOEMA yang terletak di Jl. Lebak Jaya III Utara No. 30-A Surabaya, sebagaimana SHM No. 3132 luas 106 m² dan Petok D No. 4146 HI. 20682/Gd luas ± 33,5 m².
2. Mereka berdua sepakat melakukan jual beli dengan harga yang ditentukan oleh mereka berdua sendiri sehingga saksi selaku Notaris hanya mengkonstantir apa yang menjadi kesepakatan antara terdakwa WIRJONO KOESOEMA dan SIMON EFFENDI untuk dituangkan dalam akta notarill.
3. Akta notarill yang dibuat adalah sebagai berikut :
 - a. Akta No. 79 tanggal 23 Januari 2015 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
 - b. Akta No. 80 tanggal 23 Januari 2015 tentang Kuasa Menjual.
 - c. Akta No. 81 tanggal 23 Januari tentang Perjanjian Pengosongan.
4. Saat itu pembayaran belum lunas dan terdakwa WIRJONO KOESOEMA baru menerima uang muka sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan kekurangannya Rp. 958.000.000,- (sembilan ratus lima puluh



delapan juta rupiah) dibayarkan oleh saksi SIMON EFFENDI kepada terdakwa WIRJONO KOESOEMA dengan cara pemberian BG Bank Permata 090937 dengan jatuh tempo pencairan 8 (delapan) bulan berikutnya yaitu tanggal 23 September 2015 (Hal tersebut sesuai dengan kesepakatan / komitmen Bersama antara SIMON EFFENDI dan WIRJONO KOESOEMA yang tertuang dalam Akta No. 79 tentang PPJB-pasal 2).

5. Beberapa hari sebelum jatuh tempo pencairan BG, WIRJONO KOESOEMA datang ke kantor saksi untuk memberitahu bahwa yang bersangkutan berniat membatalkan jual beli secara sepihak, dan saksi menyampaikan pada terdakwa WIRJONO KOESOEMA bahwa pembatalan jual beli harus ada kesepakatan 2 (dua) belah pihak.
6. Selanjutnya pada tanggal 23 September 2015, terdakwa WIRJONO KOESOEMA datang ke kantor saksi untuk meminta BG Bank Permata 090937 senilai Rp. 958.000.000,- (sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) untuk dicairkan terlebih dahulu namun tidak diberikan oleh saksi karena pada saat itu terdakwa WIRJONO KOESOEMA masih belum bisa melengkapi dokumen sebagai persyaratan pembuatan Akta Jual Beli.
7. Sehingga pada tanggal 30 September 2015 terdakwa WIRJONO KOESOEMA datang lagi ke kantor saksi dengan membawa SPPT PBB tahun 2015.
8. Pada tanggal 23 November 2015 saksi mendapat informasi dari saksi SIMON EFFENDI bahwa yang bersangkutan telah melakukan pelunasan kepada terdakwa WIRJONO KOESOEMA sehingga saksi membuat 2 (dua) akta PPAT sebagai berikut :
 - a. Akta No. 485 tanggal 23 November 2015 tentang Akta Jual Beli untuk jual beli SHM No. 3132 antara SIMON EFFENDI (selaku kuasa dari WIRJONO KOESOEMA) dan SIMON EFFENDI.



b. Akta No. 486 tanggal 23 November 2015 tentang Akta Jual Beli untuk jual beli SHM No. 3133 antara SIMON EFFENDI (selaku kuasa dari WIRJONO KOESOEMA) dan SIMON EFFENDI.

- Bahwa saksi diperlihatkan oleh saksi SIMON EFFENDI asli slip pemindahbukuan uang sebesar Rp. 868.000.000,- dari saksi SIMON EFFENDI kepada terdakwa WIRJONO KOESOEMA yang mana menurut saksi SIMON EFFENDI itu merupakan uang pelunasan atas jual beli dengan terdakwa WIRJONO KOESOEMA.
- Bahwa tidak diserahkannya copy kwitansi tertanggal 23 September 2015 ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, terhadap proses balik nama sertipikat atas nama SIMON EFFENDI tetap dapat dilaksanakan karena sesuai dengan ketentuan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kwitansi tidak disyaratkan dalam pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Selain itu, sudah ada kesepakatan yang tertuang dalam Ikatan Jual Beli.
- Bahwa saksi mengatakan menurut informasi dari saksi SIMON EFFENDI, perbedaan nominal merupakan biaya denda keterlambatan, biaya pengosongan dan pemasangan Kembali Listrik yang harus ditanggung oleh terdakwa WIRJONO KOESOEMA sesuai kesepakatan antara 2 (dua) belah pihak sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta No. 79 tanggal 23 Januari 2015.
- Bahwa saksi SIMON EFFENDI dan terdakwa WIRJONO KOESOEMA sudah sesuai dengan prosedur hukum dan aturan, dan saksi SIMON EFFENDI tidak pernah memberitahu bahwasannya terdakwa WIRJONO KOESOEMA telah mengembalikan uang milik saksi SIMON EFFENDI ke rekening saksi SIMON EFFENDI sehingga proses balik nama tetap dijalankan karena saksi tidak mengetahui hal tersebut. Dan saat menjadi notaris saksi juga telah dilakukan pemeriksaan dan dinyatakan Notaris tidak bersalah dan semua produk akta yang dikeluarkan oleh saksi atas jual beli sudah sah



sesuai dengan hukum.

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut tidak benar;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum juga telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. Ahli Dr. BAMBANG SUHERYADI, S.H.M.Hum. dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa Ahli kenal dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan terdakwa.
- Bahwa unsur unsur yang terdapat pada unsur Pasal 167 KUHP dan Pasal 406 KUHP sebagai :
 - Pada pasal 167 KUHP perlu diketahui berada didalam bab V KUHP. Yang dimaksud didalam bab V KUHP adalah menjelaskan tentang ketertiban umum. Bunyi dari Pasal 167 KUHP *"memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhanya tidak pergi dengan segera"*. Terdapat 2 subyek yang dilarang yaitu yang pertama "dilarang memaksa masuk dengan melawan hukum" dan yang kedua "atas permintaan yang berhak tidak segera untuk pergi". Kemudian unsur dari bentuk kesalahannya disebutkan dari kalimat "memaksa" berarti aktif kesadaran seseorang yang menyadari bahwa perkarang rumah untuk bukan miliknya tapi dia memaksa untuk masuk. Unsur "berada disitu dengan melawan hukum" artinya apakah orang ini berhak sebagai pemilik rumah itu dan akan ada hubungannya dengan aspek hukum yang lain
 - Pada Pasal 406 KUHP yang berada dalam bab 27 tentang bab perusakan dan penghancuran suatu barang. "Bunyi Pasal 406 KUHP" bentuk kesalahannya ditulis secara tegas "dengan sengaja" yang dikumulatifkan "melawan hukum" yang artinya pelaku menhendaki merusak barang yang bukan miliknya



- Bahwa seseorang dikatakan melakukan tindak pidana pada pasal 167 KUHP yang pertama adanya perbuatan “melawan hukum” dan kedua “melakukan kesalahan”. Persoalannya adalah didalam perjanjian itu, disebutkan sebagai apa? Misalnya kapan itu dilunasi, kapan penyerahan obyek tersebut. Ketika penyerahan obyek tersebut dilakukan setelah melunasi berarti sebelum lunas tidak boleh pembeli masuk ke rumah itu
- Ketika hukum perdata belum dilakukan secara utuh maka “melawan hukum” dalam hukum pidana dapat dilakukan.

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge) sebagai berikut :

1. Saksi a de Charge NGAKAN MADE SUTA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa tetapi tidak ada hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa notaris yang berkapasitas sebagai PPAT itu membuat akta jual beli sehingga yang menandatangani akta jual beli tersebut adalah dari pembeli dalam hal ini saksi Simon
- Bahwa benar awalnya dalam perkara ini, saksi dipanggil oleh kemenkumham dan rapat dengan dirgen untuk menyelesaikan perkara ini. Dikarenakan pembeli sudah membayar sebesar 10% sebagai uang muka sedangkan untuk 90% belum dibayar sehingga saksi menyarankan agar menjual bersama sama dan untungnya akan dibagi berdua, namun saran dari saksi tersebut tidak dilaksanakan
- Bahwa benar sepengetahuan saksi, pembeli tidak bercerita kalau besoknya pembayarannya dikembalikan karena jumlahnya tidak sesuai
- Bahwa benar sekira bulan Februari 2023, saksi dipanggil oleh Kapolrestabes Surabaya untuk diminta mediasi antara saksi korban dan terdakwa agar perkara ini selesai. Yang pertama, saksi korban membayar terlebih dahulu sebesar Rp.868.000,- namun belum dipenuhi oleh saksi korban. Yang Kedua, terdakwa diminta membuat surat pernyataan yang berisikan telah menerima uang Rp. 868.000,- dengan tidak ada bunga, itupun tidak dipenuhi oleh terdakwa



- Bahwa benar didalam akta tersebut bertuliskan sejumlah uang sebesar Rp.968.000,- namun yang ditransfer hanya sebesar Rp.868.000,-
- Bahwa dalam perkara perdata, yang disahkan oleh Mahkamah Agung adalah akta PPJB hingga dapat diterbitkan AJB untuk dapat digunakan balik nama.
- Bahwa benar saksi mengetahui dalam sidang praperadilan dengan atas nama Wirjono dan Tony Saragih, namun tony tidak dapat hadir dalam persidangan dengan hasil ditolak oleh pengadilan dikarenakan tony tidak melakukan pencabutan
- Bahwa sejak tahun 2015 mengenai SHM pencatat masih dengan atas nama Simon dan belum ada peralihan atas nama terdakwa hingga sekarang
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar;

2. Saksi a de Charge YUSNIWATI, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa benar saksi kenal dan memiliki hubungan keluarga sebagai istri dari terdakwa
- Bahwa saksi bersama terdakwa menjual rumah dengan harga sebesar Rp.1.803.000,- namun dibayar Rp.125.000,- untuk sisanya masih belum terbayarkan
- Bahwa benar uang sebesar Rp.868.000,- sudah dikembalikan kepada saksi korban beserta dengan buktinya pada tanggal 12 Agustus 2024
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar;

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

- Bahwa terdakwa pernah dihukum selama 45 (empat puluh lima hari) atas perkara pencemaran nama baik dengan saksi korban yaitu saksi Simon Effendi.
- Bahwa terdakwa mengakui adanya pembayaran *Down Payment* (DP) dari saksi Simon Effendi sebesar Rp 125.000.000,- (seratus



dua puluh lima juta rupiah) dan sebesar Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah), namun pada tanggal 24 November 2015, terdakwa mengembalikan uang sebesar Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) kepada Saksi Simon dengan cara transfer ke rekening saksi Simon Effendi.

- Bahwa terhadap 2 (dua) unit rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya sudah dibalik nama menjadi saksi Simon Effendi.
- Bahwa terdakwa merasa bahwa terdapat selisih harga yang disepakati sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
- Bahwa terdakwa menginginkan pelunasan sebesar Rp. Rp.958.000.000,- (sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) bukan Rp.868.000.000,-.
- Bahwa terdakwa menjadi penggugat dalam proses jual beli hingga memperoleh putusan kasasi jika AJB adalah sah.
- Bahwa terdakwa melaporkan saksi Simon Effendi di Polrestabes namun dihentikan (SP3) dikarenakan kekurangan bukti.
- Bahwa sejak tahun 2015, saksi Simon Effendi menguasai rumah tersebut.
- Bahwa terdakwa ingin membatalkan perjanjian jual beli namun ditolak saksi Devi Chrisnawati selaku Notaris karena menurut Notaris pembatalan harus disepakati oleh kedua belah pihak.
- Bahwa pada sekira bulan Juni 2022, terdakwa mendatangi rumah tersebut dikarenakan ditelpon sdr. Tony Saragih.
- Bahwa terdakwa datang dan keadaan gerbang rumah sudah terbuka sudah terdapat sdr. Tony Saragih di dalam rumah.
- Bahwa terdakwa menyatakan, "*kalau soal rusak rumah tanya Tony, Tony yang tau, saya datang gerbang sudah terbuka, saya masuk saya tinggal, karena rumah itu saya yang punya.*"
- Bahwa terdakwa yang melihat gerbang terbuka langsung masuk ke dalam rumah tersebut dan menempati rumah tersebut.



- Bahwa sekira bulan Juni 2022 hingga bulan Desember 2022, terdakwa menempati rumah yang sudah dijual kepada saksi Simon Effendi karena merasa masih memiliki rumah tersebut.
- Bahwa saksi menempati rumah tersebut seorang diri dan saksi tidak merasa menerima surat peringatan dari saksi Simon Effendi.
- Bahwa terdakwa pernah mengajukan upaya hukum gugatan perdata No.433 yang terdakwa lakukan namun terkait gugatan tersebut saat ini tidak terima karena kurang pihak dan juga gugatan No.631 yang terdakwa lakukan namun terkait gugatan tersebut tidak terima karena kurangnya pihak.
- Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2024 saksi Simon Effendi sudah mengembalikan uang senilai Rp.868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta ribu rupiah) kepada terdakwa melalui transfer rekening 4690000844 atas nama Wirjono Koesoema.
- Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2024 terdakwa mengembalikan uang tersebut kepada saksi dikarenakan terdakwa bersikukuh meminta uang senilai Rp.958.000.000,-
- Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2024 saksi Simon Effendi mentransfer kembali kepada terdakwa senilai Rp.868.000.000,- namun terdakwa mengembalikan uang tersebut kepada saksi dan saksi menutup nomor rekeningnya.
- Bahwa terdakwa mengetahui jika sejak 2015 SHM 3132 dan SHM 3133 adalah milik saksi Simon Effendi.
- Bahwa terdakwa tidak pernah mengajukan upaya PTUN terhadap SHM 3132 dan SHM 3133.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan barang bukti di persidangan, berupa:

- 1 (satu) buah Anak kunci Gembok dan Copy Nota Pembelian Alfamart tanggal 12 April 2019.
- 1 (satu) buah Anak kunci Rantai 60 CM dan Print out Invoice TOKOPEDIA tanggal 17 Oktober 2020
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir,Notaris untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3132 Kel.Gading Kec.Tambaksari Surabaya atas nama SIMON EFFENDI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Notaris untuk Akta Jual Beli No. 485/2015 tanggal 23 Nopember 2015.
- 1 (satu) bendel Copy Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 79 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel, Copy Perjanjian Pengosongan No. 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya Surat Pengadilan Negeri Surabaya No.: W14-U1/14779/HK.05/7/2022 tertanggal 19 Juli 2022 perihal Surat Keterangan Putusan Perkara Perdata Mahkamah Agung RI No. 3725 K/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020 dan Print Out Direktori Putusan MA RI.
- 3 (Tiga) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi-kwitansi bukti pembayaran rumah dengan rincian Uang Muka total sebesar Rp 125.000.000 (Seratus Dua puluh Lima Juta Rupiah) sesuai dengan PPJB No. 79 pasal 2 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Devi Chrisnawati SH tanggal 23 Januari 2015.
- 2 (Dua) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi sebesar Rp 90.000.000 (Sembilan puluh juta Rupiah) dan bukti Transfer BCA ke Wirjono Koesoema Rek No. 4690000844 tanggal 23 Nopember 2015 sebesar Rp 868.000.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta Rupiah) sehingga tota pelunasan sebesar Rp 958.000.000 (Sembilan ratus lima puluh delapan juta Rupiah) .
- 3 (tiga) lembar Surat Somasi tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 2 September 2022 dan 3 (tiga) lembar Copy Surat Panggilan Kiriman POS tertanggal 26 Agustus 2022 tentang SOMASI ke I dan 2 (Dua) lembar Print Out tentang Lacak Kiriman melalui JNE Express tertanggal 29 Agustus 2022 tentang SOMASI ke II dan tertanggal 4 September 2022 tentang SOMASI ke III, ke tiga Surat Somasi termaksud ditujukan kepada Wirjono Koesoema dan Tony Saragih;
- 1 (satu) buah Flashdisk berisi rekaman video kejadian.

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita

Halaman 23 Putusan Nomor 1266/Pid.B/2024/PN Sby



Acara Sidang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diuraikan di atas, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan rumusan surat dakwaan yang dibuat oleh Penuntut Umum, Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan memilih langsung dakwaan alternatif pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut;

1. Barang Siapa;
2. Memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum;
3. Dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;

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

Ad.1 Unsur "Barang siapa":

Menimbang, bahwa KUHP menentukan subjek hukum, pendukung hak dan kewajiban yang menjadi *addressaat* ketentuan pidananya hanya ditujukan kepada orang;

Menimbang, bahwa terhadap unsur ini diperlukan untuk memastikan orang yang diajukan ke persidangan adalah benar yang identitasnya sebagaimana tercantum dalam surat dakwaan Penuntut Umum yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukannya, bukanlah termasuk orang yang karena sesuatu hal menyangkut keadaan dirinya menyebabkan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban menurut hukum pidana;

Menimbang, bahwa orang yang telah diajukan oleh Penuntut Umum sebagai Terdakwa dalam perkara ini adalah **WIRJONO KOESOEMA alias ASENG** yang berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa sendiri di persidangan diperoleh fakta-fakta bahwa identitas Terdakwa sebagaimana termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum adalah benar identitas dirinya;



Menimbang, bahwa di persidangan Terdakwa terlihat sehat jasmani maupun rohani mampu untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terdakwa telah memenuhi unsur subjek hukum sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum;

Ad.2. Unsur memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa unsur hukum ini bersifat alternatif, artinya dengan terpenuhinya salah satu kriteria dalam unsur hukum ini, maka telah terpenuhi unsur hukum dimaksud ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah diperoleh fakta hukum yang terungkap berdasarkan keterangan para saksi, bukti surat yang terlampir dalam berkas perkara dan keterangan terdakwa serta barang bukti yang diajukan dalam perkara ini sebagai berikut:

- Bahwa benar, saksi Simon Effendi, adalah sebagai pemilik sah obyek rumah yang terletak di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30 Surabaya dan Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 tanggal 23 Januari 2015, Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 23 Januari 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat di Kantor Notaris PPAT Devi Chrisnawati, S.H. Atas proses jual beli yang terjadi antara saksi Simon Effendi dan terdakwa kemudian dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 485 dan Akta Jual Beli Nomor 486 di hadapan Notaris Devi Chrisnawati, S.H., sekaligus proses pengurusan balik nama objek SHM 3133 dan 3132 menjadi atas nama Simon Effendi;
- Bahwa saksi Simon Effendi memperoleh telepon dari saksi Ali Hermanto jika ada suara keras seperti pukulan besi yang berasal dari rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya. Sekira jam 12.30 Wib, saksi Andreas datang mengecek ke lokasi tersebut serta melihat jika pintu pagar telah terbuka, rantai putus tidak bisa dipakai, grendel slot patah dan gembok yang sudah hilang serta di dalam rumah terdapat terdakwa dan saksi Tony Saragih. Atas kejadian yang terjadi, saksi Andreas



meminta terdakwa untuk meninggalkan rumah tersebut namun terdakwa menolak dengan alasan jika rumah tersebut masih milik terdakwa;

- Bahwa puncaknya, pada tanggal 05 Juni 2022 sekira malam hari hingga bulan Desember 2022, terdakwa mendatangi rumah yang beralamat di Jalan Lebak Jaya 3 Utara Nomor 30-A Surabaya untuk ditempati hingga saksi Simon Effendi mengirimkan surat teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 02 September 2022 untuk meninggalkan rumah yang secara sah adalah milik saksi Simon Effendi.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa Terdakwa dalam menempati rumah pada lahan milik saksi Simon Effendi yang sah, maka keberadaan Terdakwa menggunakan lahan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka unsur "**Berada disitu dengan melawan hukum**" telah terpenuhi menurut hukum;

Ad.3. Unsur Dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dipersidangan dan bukti surat dalam perkara ini, diperoleh fakta bahwa saksi Simon Effendi telah memperingatkan Terdakwa untuk segera meninggalkan rumah miliknya melalui somasi kepada Terdakwa sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 02 September 2022, akan tetapi Terdakwa tetap menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka unsur "**Dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera**", telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur tindak pidana dalam dakwaan alteratif kesatu Penuntut Umum telah terpenuhi, maka Terdakwa harus dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melanggar Pasal 167 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa Terdakwa dalam Pledoinya berpendapat yang pada pokoknya bahwa Terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dalam surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum oleh karena itu memohon agar



Terdakwa dibebaskan dari semua tuntutan hukum atau setidaknya menyatakan lepas dari tuntutan hukum dengan argumentasi selengkapnya sebagaimana dalam Nota Pembelaan, menurut Majelis Hakim Pledoi tersebut tidak beralasan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggungjawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana sebagaimana ditentukan dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP yang diancam dengan pidana penjara paling lama 9 (sembilan) bulan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan Penuntut Umum dalam perkara ini, statusnya akan ditetapkan dalam amar putusan aquo;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang dapat memperberat ataupun meringankan penjatuhan pidana kepada Terdakwa:

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa merugikan saksi Simon Effendi dikarenakan menempati rumah tersebut;
- Terdakwa sudah pernah dihukum;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa sudah berusia lanjut dan tidak sehat;
- Terdakwa bersikap sopan;

Menimbang, bahwa mengenai penjatuhan pidana pada Terdakwa, Majelis akan menerapkan ketentuan dalam pasal 14 a KUHP yaitu pidana yang dijatuhkan tersebut tidak usah dijalani kecuali di kemudian hari ada putusan Hakim yang memutuskan lain disebabkan karena Terdakwa melakukan suatu tindak pidana sebelum masa yang akan ditetapkan Majelis dalam amar putusan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 167 ayat (1) KUHP Jo pasal 14 a KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **WIRJONO KOESOEMA alias ASENS** tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Memaksa masuk ke dalam pekarangan orang lain secara melawan hak**";
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan **pidana penjara selama 4 (empat) bulan**;
3. Pidana yang dijatuhkan tersebut tidak usah dijalani kecuali sebelum waktu **masa percobaan selama 8 (delapan) bulan** Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana lagi;
4. Menetapkan barang bukti, berupa :
 - 1 (satu) buah Anak kunci Gembok dan Copy Nota Pembelian Alfamart tanggal 12 April 2019.
 - 1 (satu) buah Anak kunci Rantai 60 CM dan Print out Invoice TOKOPEDIA tanggal 17 Oktober 2020.

Dirampas untuk dimusnahkan.

- 1 (satu) bendel Copy Legalisir,Notaris untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3132 Kel.Gading Kec.Tambaksari Surabaya atas nama SIMON EFFENDI.
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Notaris untuk Akta Jual Beli No. 485/2015 tanggal 23 Nopember 2015.
- 1 (satu) bendel Copy Perjanjian Jual Beli (PPJB) No. 79 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel,Copy Perjanjian Pengosongan No. 81 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DEVI CHRISNAWATI SH.
- 1 (satu) bendel Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya Surat Pengadilan Negeri Surabaya No.: W14-U1/14779/HK.05/7/2022 tertanggal 19 Juli 2022 perihal Surat Keterangan Putusan Perkara

Halaman 28 Putusan Nomor 1266/Pid.B/2024/PN Sby



Perdata Mahkamah Agung RI No. 3725 K/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020 dan Print Out Direktori Putusan MA RI.

- 3 (Tiga) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi-kwitansi bukti pembayaran rumah dengan rincian Uang Muka total sebesar Rp 125.000.000 (Seratus Dua puluh Lima Juta Rupiah) sesuai dengan PPJB No. 79 pasal 2 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Devi Chrisnawati SH tanggal 23 Januari 2015.
- 2 (Dua) lembar Copy Legalisir Pengadilan Negeri Surabaya untuk Kwitansi sebesar Rp 90.000.000 (Sembilan puluh juta Rupiah) dan bukti Transfer BCA ke Wirjono Koesoema Rek No. 4690000844 tanggal 23 Nopember 2015 sebesar Rp 868.000.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta Rupiah) sehingga tota pelunasan sebesar Rp 958.000.000 (Sembilan ratus lima puluh delapan juta Rupiah) .
- 3 (tiga) lembar Surat Somasi tanggal 22 Agustus 2022, 29 Agustus 2022 dan 2 September 2022 dan 3 (tiga) lembar Copy Surat Panggilan Kiriman POS tertanggal 26 Agustus 2022 tentang SOMASI ke I dan 2 (Dua) lembar Print Out tentang Lacak Kiriman melalui JNE Express tertanggal 29 Agustus 2022 tentang SOMASI ke II dan tertanggal 4 September 2022 tentang SOMASI ke III, ke tiga Surat Somasi termaksud ditujukan kepada Wirjono Koesoema dan Tony Saragih;
- 1 (satu) buah Flashdisk berisi rekaman video kejadian.

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari **Kamis**, tanggal **10 Oktober 2024**, oleh kami **Erintuah Damanik, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Suparno, S.H., M.H.** dan **Khadwanto, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Lukman Hakim, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, dihadiri **Estik Dilla Rahmawati, S.H.**, selaku Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Tanjung Perak dihadapan Terdakwa.



Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suparno, S.H., M.H.

Erintuah Damanik, S.H., M.H.

Khadwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Lukman Hakim, S.H., M.H.