



PUTUSAN
Nomor 870Pid.B/2017/PN.JKT.PST

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : BALKIS SALFITHRI
2. Tempat lahir : Tanjung Balai Karimun
3. Umur/tanggal lahir : 51 tahun / 20 Desember 1967
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jl. Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Terdakwa dalam perkara ini tidak dilakukan penahanan;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya bernama Agan Sutanto, S.H., M.H : Yuliana Rosalita Kurniawati, S.H., C.M.L.C : Renown Mujur Eko Putra Hutapea, S.H, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Mei 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor **870Pid.B/2017/PN.JKT.PST** tanggal 06 Agustus 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor **870Pid.B/2017/PN.JKT.PST** tanggal 14 April 2022, tentang penggantian Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor **870Pid.B/2017/PN.JKT.PST** tanggal 19 Mei 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, Ahli, dan Keterangan 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 BALKIS SALFITHRI terbukti secara sah

Halaman 1 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana terhadap Ketertiban Umum yaitu “ Berada Pada Rumah, Ruangan Atau Pekarangan Tertutup Dengan Melawan Hukum Dan Atas Permintaan Yang Berhak Atau Suruhannya Tidak Pergi Dengan Segera”” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 167 ayat (1) KUHP sebagaimana kami dakwakan ;

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan ;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) bendel Foto copy buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110/Menteng atas nama JIMMY WIDJAJA, yang dilegalisir.
 2. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 15 Juni 2014, yang dilegalisir.
 3. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 03 September 2014, yang dilegalisir.
 4. 1 (satu) lembar foto copy surat undangan tertanggal 15 Agustus 2015 yang dilegalisir
 5. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 25 Agustus 2015, yang dilegalisir.
 6. 1 (satu) lembar bendel foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 19 Desember 2014.

Tetap terlampir dalam berkas perkara

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (Lima ribu rupiah);

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

1. Menyatakan Surat Dakwan No.REG.PKRA.PDM-574/JKT.PST/07/2019 tertanggal 31 Juli 2019 adalah tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum sebab tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap;
2. Menyatakan Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 167 ayat (1) KUHP;
3. Membebaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum atau setidaknya tidaknya melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum;

Halaman 2 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mengembalikan kedudukan Terdakwa dalam harkat dan martabatnya serta merehabilitasi nama baiknya;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Negara.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya bertetap pada tuntutananya semula;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya bertetap pada pembelaannya;

Setelah membaca penetapan Majelis Hakim terdahulu yang menetapkan bahwa:

1. Menanggihkan pemeriksaan perkara pidana Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst Atas nama Terdakwa BALKIS SALFITHRI, sampai perkara perkara perdata Register PERDATA NOMOR 369/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Februari 2020 memperoleh kekuatan hukum tetap;
2. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

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

Bahwa ia terdakwa BALKIS SALFITHRI, pada hari Minggu tanggal 4 Januari 2015 atau setidak – tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Januari 2015, bertempat di Jl. Banyumas No. 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat atau setidak – tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk di daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan 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 mana dilakukan terdakwa dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut:

- Bahwa sejak tahun 1998 terdakwa beserta suami dan anak –anaknya tinggal disebuah rumah/bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 723 M² Hak Milik No : 1110 yang terletak di Jl. Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat atas nama terdakwa BALKIS SALFITHRI ;

Halaman 3 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



- Bahwa pada tahun 2012 tanah dan rumah milik terdakwa BALKIS SALFITHRI yang terletak di Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat digunakan sebagai jaminan/agunan oleh terdakwa di BII Cabang Fatmawati Jakarta Selatan dengan besar pinjaman sebesar Rp. 58.786.000.000,- (Lima puluh delapan milyar tujuh ratus delapan puluh enam juta rupiah), sehingga untuk itu terdakwa menyerahkan Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng ke BII Cabang Fatmawati ;
- Bahwa selain meminjam uang kepada Bank BII, saat itu suami terdakwa (H. BAKHRIAL) juga meminjam uang kepada Sdr. SALEH SAAF dengan total pinjaman sebesar Rp. 28.406.000.000,- (Dua puluh delapan milyar empat ratus enam juta rupiah) ;
- Bahwa selanjutnya atas kuasa dari terdakwa dan persetujuan dari suaminya (H. BAKHRIAL), Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang dijadikan sebagai agunan di Bank BII Cabang Fatmawati ditebus oleh Sdr. SALEH SAAF. sehingga selanjutnya Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng dikuasai oleh sdr. SALEH SAAF dengan perhitungan sebagai jaminan atas hutang dari suami terdakwa kepada Sdr. SALEH SAAF ;
- Bahwa selain itu, Sdr. SALEH SAAF juga mempunyai urusan bisnis dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA yang mana Sdr. SALEH SAAF telah menggunakan modal bisnis Sdr. JIMMY WIDJAJA, sehingga selanjutny piutang dari Sdr. SALEH SAAF kepada H BAKHRIAL juga diperhitungkan sebagai piutang Sdr. JIMMY WIDJAJA;
- Bahwa pada awal tahun 2012, karena tidak bisa melunasi hutangnya kepada Sdr. SALEH SAAF, suami terdakwa (H. BAKHRIAL) menyampaikan kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA yang intinya bermaksud menjual tanah dan rumah atas nama terdakwa dengan Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat.
- Bahwa karena sebelumnya hutang dari suaminya terdakwa (H BAKHRIAL) kepada Sdr. SALEH SAAF juga diperhitungkan sebagai piutang Sdr. JIMMY WIDJAJA, maka hutang suami terdakwa tersebut diperhitungkan sebagai harga pembelian dari tanah dan rumah atas nama terdakwa dengan Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat;

Halaman 4 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya antara Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan suaminya (H BAKHRIAL) dan Sdr. JIMMY WIDJAJA pada hari Rabu tanggal 29 Pebruari 2012 sepakat menandatangani beberapa akta di Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) BUCHARI HANAFI, SH, antara lain :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 77 tanggal 29 Pebruari 2012 yang isinya : terdakwa dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) sepakat menjual sebidang tanah seluas 723 M² sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA dengan harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) dengan perhitungan bahwa harga pelunasan telah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual sebelum ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut ;
2. Akta Kuasa Untuk Menjual No : 78 tanggal 29 Pebruari 2012 dari terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA atas obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI ;
3. Akta Perjanjian No : 79 tanggal 29 Pebruari 2012 antara pihak Terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) dengan pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA yang isinya :

- Pihak terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya H BAKHRIAL selaku **Penjual** dan Sdr. JIMMY WIDJAJA selaku **Pembeli** :

- a. antara **Penjual** dan **Pembeli** telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 77 dan Akta Kuasa Untuk menjual Nomor : 78 dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) BUCHARI HANAFI, SH (selanjutnya disebut "Akta Jual beli dan Kuasa"

Guna melaksanakan rencana jual beli atas sebidang tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI ;

Halaman 5 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



b. bahwa sehubungan Tanah dan Bangunan **Penjual** dan **Pembeli** ingin mengadakan perjanjian tersendiri dengan syarat dan ketentuan termaktub dalam akta tersebut, yaitu :

- Dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Akta PPJB dan Kausal ditandatangani, **Pembeli** menyetujui bahwa **Penjual** dapat membeli kembali Tanah dan bangunan tersebut diatas dari **Pembeli** dengan harga tetap yaitu sebesar Rp. 33.600.000.000,- (Tiga puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah)
- Jika dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan tersebut terlewati maka **Penjual** dan **Pembeli** telah setuju **Penjual** diberikan kesempatan untuk memperpanjang waktu selama 12 (dua belas) bulan sehingga **Penjual** dapat membeli kembali Tanah dan Bangunan tersebut diatas dari pembeli dengan harga tetap sebesar Rp. 37.200.000.000,- (Tiga puluh tujuh milyar dua ratus juta rupiah) dan apabila perpanjangan waktu berdasarkan perjanjian tersebut telah lewat waktu dan **Penjual** tidak dapat membeli kembali Tanah dan Bangunan dari **Pembeli** dengan harga yang telah disepakati berdasarkan Perjanjian tersebut maka Tanah dan Bangunan secara mutlak menjadi hak milik dari **Pembeli** berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa.
- Bahwa sampai dengan tenggang waktu 12 (dua belas) bulan ternyata Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan suaminya tidak dapat membeli kembali tanah seluas 723 M² dan bangunan diatasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI dari sdr. JIMMY WIDJAJA, selanjutnya Terdakwa BALKIS SALFITHRI beserta suaminya (H BKAHRIAL) kembali meminta Perpanjangan waktu selama 12 (dua belas) bulan kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA sebagaimana Akta Perjanjian No : 79 tanggal 29 Pebruari 2012;
- Bahwa sampai batas waktu 12 (dua belas) bulan perpanjangan ke dua, ternyata Terdakwa BALKIS SALFITHRI tidak mampu juga membeli kembali tanah seluas 723 M² dan bangunan diatasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng, selanjutnya Sdr. JIMMY WIDJAJA dengan dasar Akta Kuasa Untuk Menjual No : 78
Halaman 6 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Pebruari 2012 dari Notaris BUCHARI HANAFI, SH membuat Akta Jual Beli No : 14 tanggal 11 Maret 2014 di PPAT DR. ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, SH. MH yang isinya pihak Terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H BKAHRIAL) telah menjual tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng an terdakwa BALKIS SALFITHRI kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA dengan harga sebesar Rp. 20.110.000.000,- (Dua puluh milyar seratus sepuluh juta rupiah) ;

- Bahwa selanjutnya dengan berdasar pada Akta Jual Beli Nomor : 14/2014 tanggal 11Maret 2014, Sdr. JIMMY WIDJAJA memperoses peralihan balik nama Sertifikat hak Milik No : 1110/Menteng yang semula atas nama Terdakwa BALKIS SALFITHRI, sejak tanggal 21 Maret 2014 beralih hak menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA ;
- Bahwa karena sejak tanggal 21 Maret 2014 sudah terjadi peralihan hak milik atas obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dari terdakwa BALKIS SALFITHRI kepada sdr. JIMMY WIDJAJA, maka Sdr. JIMMY WIDJAJA merasa sebagai pemilik yang sah dari obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat ;
- Bahwa setelah hak milik atas obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat beralih kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA, ternyata Terdakwa dan keluarganya tidak segera menyerahkan dan mengosongkan obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, sehingga selanjutnya pada tanggal 5 Juni 2014 Sdr. JIMMY WIDJAJA mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada terdakwa BALKIS SALFITHRI Sdr. H BAKHRIAL untuk segera menyerahkan obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat kepada sdr. JIMMY WIDJAJA ;
- Bahwa karena permintaan serah terima tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004

Halaman 7 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.

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

Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat tidak segera dilaksanakan oleh pihak terdakwa BALKIS SALFITHRI, selanjutnya Sdr. JIMMY WIDJAJA memberikan Surat Kuasa kepada Kantor Advokat H. Lulung & Partners untuk mengurus serah terima tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dari terdakwa kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA, selanjutnya berdasarkan Surat Kuasa tersebut Sdr. JOKO UMBORO R, SH, ARMAN SUPARMAN, SH. MH. dan M FAJAR, SH dari Kantor Advokat H. Lulung & Partners mengirimkan Undangan Pertemuan pada hari Rabu tanggal 20 Agustus 2014 di Kantor Law Firm H LULUNG & PARTNERS di Ruko Butik Tekstil Blok B – 7 Jl. Tembusan Fachrudin No : 2 Tanah Abang Jakarta Pusat kepada Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan suaminya H BAKHRIAL guna membahas terkait serah terima tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat yang sudah beralih hak milik menjadi atas nama Sdr. JIMMY WIDJAJA. Selanjutnya pada tanggal 20 Agustus 2014 diadakan pertemuan yang dihadiri Sdr. JOKO UMBORO, SH, M FAJAR, SH dkk dengan pihak H BAKRIAL guna membicarakan masalah Pengosongan Rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, dan pada saat pertemuan tersebut pihak Sdr. H BAKHRIAL tetap ingin mempertahankan tanah dan rumah yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat meskipun secara sadar mengakui Akta – Akta yang sebelumnya telah ditandatangani oleh Terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA, selain itu saat itu pihak Sdr. H BAKHRIAL meminta kelonggaran 50% dari total pinjaman yaitu sebesar 37 milyar rupiah, dibayarkan setahun mulai tanggal 20 Agustus 2014 hingga 6 bulan kedepan dan 50% lagi 6 bulan ;

- Bahwa menindaklanjuti pertemuan tanggal 20 Agustus 2014 tersebut, Tim Kuasa Hukum Sdr. JIMMY WIDJAJA telah mengirimkan surat Nomor : 08/LF-HL/P/VIII/2014 tanggal 25 Agustus 2014, yang isinya pihak JIMMY WIDJAJA tidak dapat mengabulkan permohonan dari H BAKHRIAL karena toleransi waktu yang diberikan sudah cukup , dan selanjutnya Tim Kuasa Hukum Sdr. JIMMY WIDJAJA meminta agar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah surat tersebut diterima, rumah yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat segera dikosongkan ;

Halaman 8 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap permasalahan yang dialaminya tersebut terdakwa BALKIS SALFITHRI dan suaminya (H BAKHRIAL) meminta bantuan dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum JAPTO S SOERJOSOEMARNO, SH & Partners, selanjutnya pada hari Selasa tanggal 2 September 2014 sdr. JAPTO S SOERJOSOEMARNO melakukan pembicaraan dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA melalui telepon, dan dalam pembicaraan tersebut disepakati :
 - Bahwa Sdr. JAPTO S SOERJOSOEMARNO, SH telah menyampaikan kepada sdr. JIMMY WIDJAJA agar Sdr. JIMMY WIDJAJA memberikan kesempatan kepada Sdr. H BAKHRIAL dan Ibu BALKIS SALFITHRI untuk membeli kembali rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Menteng Jakarta Pusat;
 - Atas dasar pembicaraan tersebut maka **tercapai kesepakatan** bahwa H BAKHRIAL dan Ibu BALKIS SALFITHRI dapat membeli kembali rumah dan tanah tersebut dan melunasinya selambat – lambatnya pada tanggal 15 Desember 2014 dengan harga yang disepakati bersama ;
 - Bahwa apabila sampai dengan tanggal 15 Desember 2014, H BAKHRIAL dan Ibu BALKIS SALFITHRI tidak melunasi pembayaran, maka H BAKHRIAL dan Ibu BALKIS SALFITHRI berkewajiban langsung menyerahkan rumah dan tanah dalam keadaan kosong kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA tanpa diperlukan menggunakan upaya apapun juga
- Selanjutnya isi kesepakatan tersebut dituangkan dalam surat tertanggal 3 September 2014 dari dikirimkan kepada H BAKHRIAL dan terdakwa BALKIS SALFITHRI.
- Bahwa sampai dengan batas waktu tanggal 15 Desember 2014 ternyata Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL tidak juga memberikan konfirmasi mengenai pembelian tanah dan rumah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya Pengacara dari kantor Advokat H Lulung & Partners mengirimkan Surat Nomor : 09/LF-HL/P/XII/2014 tertanggal 19 Desember 2014 kepada H BAKHRIAL dan Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL yang isinya menyatakan bahwa kesepakatan sebagaimana isi pembicaraan antara Sdr. JAPTO S SOERJOSOEMARNO, SH dan sdr. JIMMY WIDJAJA pada tanggal 2 September 2014 batal.
 - Bahwa selanjutnya pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA melalui kuasanya Pengacara dari Kantor Advokat H Lulung & Partners memberikan

Halaman 9 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



kesempatan selama 14 (empat belas) hari sejak tanggal 20 Desember 2014 kepada Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan suaminya H BAKHRIAL untuk segera mengosongkan rumah dan tanah yng terletak di Jl. Banyumas No : 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat. Sampai dengan 14 hari setelah surat dikirimkan yaitu tertanggal 20 Desember 2014, ternyata terdakwa BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL tidak segera mengosongkan rumah dan tanah yng terletak di Jl Banyumas No : 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya Sdr. JOKO UMBORO, SH dari kantor Advokat H Lulung & Partners selaku penerima kuasa dari Sdr. JIMMY WIDJAJA melaporkan terdakwa BALKIS SALFITHRI ke Polres Metro Jakarta Pusat.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 167 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor **870Pid.B/2017/PN.JKT.PST** tanggal 26 September 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Eksepsi/Keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa Balkis Salfithri tersebut tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara pidana Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst atas nama Terdakwa Balkis Salfithri tersebut diatas;
3. Memerintahkan kepada Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst atas nama Terdakwa Balkis Salfithri tersebut diatas;
4. Menenagguhkan biaya perkara sampai dengan Putusan Akhir;

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

1. Saksi JOKO UMBORO, SH dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi melaporkan terdakwa setelah mendapat kuasa Kuasa dari Sdr. JIMMY WIDJAJA ;
 - Bahwa menurut keterangan Sdr. JIMMY WIDJAJA, awal mula perkara ini adalah : Sdr. JIMMY WIDJAJA sudah membeli tanah dan rumah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, dan sertifikat hak milik sudah beralih dari Sdr

Halaman 10 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



BALKIS SALFITHRI kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA, akan tetapi setelah itu Sdr. BALKIS SALFITHRI tidak meninggalkan rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat

- Bahwa menurut keterangan Sdr. JIMMY WIDJAJA, setelah sertifikat beralih menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA, pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA sudah **pernah memberikan** somasi kepada pihak BALKIS SALFITHRI, akan tetapi yang bersangkutan tetap tidak meninggalkan rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara detil mengenai proses jual beli tanah dan bangunan rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Jakarta Pusat, akan tetapi menurut Sdr. JIMMY WIDJAJA, proses jual beli rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dibuatkan Akta Jula Beli No : 14 Tahun 2014 tanggal 11 Maret 2014 yang dibuat PPAT ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, dan sebelum itu telah dibuat Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akte Perjanjian
- Bahwa setelah saksi menerima kuasa dari Sdr. JIMMY WIDJAJA, saksi sudah 3 kali mengirimkan surat kepada pihak BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL (**sesuai barang bukti**)
- Bahwa saksi yakin surat undangan ataupun surat pemberitahuan yang dikirim kepada pihak BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL sudah sampai di alamat yang dituju, karena setelah Undangan yang pertama H BAKHRIAL datang memenuhi undangan tersebut, selain itu karena surat pemberitahuan dikirim melalui jasa pengiriman, maka kalau tidak sampai pasti surat tersebut akan kembali kepada saksi dan tim kuasa hukum JIMMY WIDJAJA selaku pengirim.
- *Bahwa Terhadap semua keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan : tidak pernah menerima somasi;*

2. Saksi FAHRIZAL NASUTION dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah anak buah Sdr. JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pelaporan yang dilakukan oleh Sdr.

Halaman 11 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



JOKO UMBORO selaku Kuasa Hukum Sdr. JIMMY WIDJAJA terhadap terdakwa. Bahwa pelaporan yang dilakukan oleh Sdr. JOKO UMBORO berawal dari adanya proses terhadap obyek tanah dan rumah yang terletak di Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 77 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Perjanjian Nomor : 79 tanggal 29 Pebruari 2012. Selanjutnya karena BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL tidak mampu membeli kembali tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya Sdr. JIMMY WIDJAJA memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng dengan terlebih dahulu memproses Akta Jual Beli Nomor : 14 tahun 2014 tanggal 11 Maret 2014 di PPAT ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, SH. MH, selanjutnya dengan Akta Jual Beli tersebut Sdr. JIMMY WIDJAJA memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang semula an BALKIS SALFITHRI menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA, dan sejak tanggal 21 Maret 2014 Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng sudah beralih menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA.

- Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1110/Menteng beralih menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA, pihak JIMMY WIDJAJA telah meminta pihak BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL untuk menyerahkan rumah dan tanah di Jl Ranvumas No 11 Kel Menteng Jakarta Pusat dengan mengirimkan surat kepada pihak BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL (sebagaimana barang bukti) antara lain pada tanggal 5 Juni 2014 yang ditandatangani oleh Sdr JIMMY WIDJAJA yang intinya meminta agar pada tanggal 1 Juli 2014 tanah dan bangunan yang terletak di Jl Banyumas No : 11 menteng Jakarta Pusat dapat diserahkan kepada pihak JIMMY WIDJAJA atau pihak yang menerima kuasa untuk menerimanya
- Bahwa saksi atas kuasa dari Sdr JIMMY WIDJAJA, saksi telah mengirimkan surat kepada pihak BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL (sebagaimana barang bukti) tertanggal 3 September 2014 yang intinya :
 1. Bahwa Sdr JAPTO S SOERJOSOEMARNO, SH telah menyampaikan kepada Sdr JIMMY WIDJAJA agar Sdr JIMMY WIDJAJA memberikan kesempatan kepada H BAKHRIAL dan

Halaman 12 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



BALKIS SALFITHRI untuk membeli kembali rumah dan tanah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat;

2. Bahwa telah tercapai kesepakatan bahwa terhadap H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI diberi kesempatan untuk membeli kembali dan melunasinya selambat - lambatnya tanggal 15 Desember 2014 dengan harga sesuai kesepakatan bersama.
 3. 2. Bahwa apabila sampai jatuh tempo yang disepakati, ternyata pihak H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI tidak melunasi pembayaran maka H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI berkewajiban untuk langsung menyerahkan rumah dan tanah dalam keadaan kosong kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa atas somasi dari pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA, pihak H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI sepengetahuan saksi pernah menanggapi somasi tersebut yang intinya akan membayar kembali anah dan bangunan di Jl. Banyumas No 11 Menteng Jakarta Pusat dengan cara mencicil, akan tetapi pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA menolaknya.
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Sdr. BALKIS SALFITHRI sampai saat ini masih bertempat tinggal di rumah Jl Banyumas No : 11 RT. 003 Rw. 004 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat.
 - Bahwa saksi meyakini surat - surat somasi atau pemberitahuan kepada pihak H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI sampai kepada alamat dan yang bersangkutan, karena surat tersebut dikirim melalui jasa pengiriman/pos, sehingga apabila tidak sampai, pasti suratnya kembali ke pihak JIMMY WIDJAJA. Bahwa pihak H BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI dengan diwakili kuasa hukumnya dari kantor pengacara JAPTO S SOERJOSOEMARNO, SH pernah menggugat Sdr. JIMMY WIDJAJA dan P SALEH SAAF dan sudah sampai dendaan tahap Kasasi dan hasilnya gugatannya tidak dapat diterima.
 - Bahwa sampai dengan perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pihak H. BAKHRIAL dan BALKIS SALFITHRI dengan diwakili adiknya pernah menyampaikan untuk membeli kembali tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, akan tetapi harga yang diajukan masih terlalu kecil yaitu sekitar 30 milyar rupiah.
 - Bahwa menurut saksi yang berhak atas obyek tanah dan rumah di Jl

Halaman 13 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyumas No 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat adalah Sdr JIMMY WIDJAJA karena sertifikat Hak Milik sudah beralih menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA.

- *Bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak mengetahuinya;*

3. Saksi BUSONO WIBAWANTO, SH dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui terkait perkara ini adalah adanya pelaporan yang dilakukan oleh Sdr. JOKO UMBORO yang mana pelaporan tersebut berawal dari adanya proses terhadap obyek tanah dan rumah yang terletak di Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat sesuai akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 77 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 78 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Perjanjian Nomor : 79 tanggal 29 Pebruari 2012. Selanjutnya karena BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL tidak mampu membeli kembali tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya Sdr. JIMMY WIDJAJA memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No 1110/Menteng dengan terlebih dahulu memproses Akta Jual Beli Nomor : 14 tahun 2014 tanggal 11 Maret 2014 di PPAT ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, SH. MH, selanjutnya dengan Akta Jual Beli tersebut Sdr. JIMMY WIDJAJA memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang semula an BALKIS SALFITHRI menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA, dan sejak tanggal 21 Maret 2014 Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng sudah beralih menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa sampai saat ini tanah dan bangunan di Jl Banyumas No : 11 Kel Menteng Jakarta Pusat masih tetap tas nama sdr JIMMY WIDJAJA .
- *Bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak mengetahuinya;*

4. Saksi SALEH SAAF dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan suaminya (H BAKHRIAL).
- Bahwa saksi sudah sangat lama kenal dengan terdakwa dan suaminya

Halaman 14 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



(H BAKHRIAL), dan hubungan saksi sudah seperti keluarga dengan terdakwa dan suaminya (H BAKHRIAL).

- Bahwa saksi tidak terkait sama sekali dalam urusan Sdr. JIMMY WIDJAJA dengan pihak terdakwa dan suaminya (H BAKHRIAL).terkait proses jual beli tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut setelah saksi mendapat informasi dari H BAKHRIAL bahwa tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat sudah dibalik nama menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa saksi telah menjadi pihak tergugat dalam perkara gugatan perdata yang dilakukan pihak terdakwa dan suaminya (H BAKHRIAL) dalam masalah jual beli tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, akan tetapi sebenarnya saksi tidak terkait dan berurusan dalam masalah tersebut.
- *Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa memberikan tanggapan keterangan saksi tidak benar.*

5. Saksi JIMMY WIDJAJA dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa awal mula perkara ini adalah : Sdr Bakhrial berniat menjual rumahnya yang terletak di Jl. Banyumas 11 dan Sdr. H. Bakhrial telah menerima dana dari saksi sebesar USD 1.000.000 dan USD 1.500.000 yang kalau di kurs pada saat itu senilai Rp. 22 milyar.
- Bahwa setelah lebih dari 1 tahun, selanjutnya saksi dan H BAKRIAL bersepakat untuk melakukan penandatanganan Akta PPJB, Akta Perjanjian Membeli Kembali serta Akta Kuasa Untuk Menjual.
- Bahwa setelah dibuat oleh Notaris, selanjutnya dilakukan penandatanganan Akta PPJB, Akta Perjanjian Membeli Kembali serta Akta Kuasa Untuk Menjual, yang mana Sdr Bakhrial dan Sdr Balkis Salfithri menandatangani di rumah Jl. Banyumas No. 11, sedangkan saksi tandatangan di kantor saksi di Jl. S. Parman Kav. 73 tanggal 29 Februari 2012 dihadapan Notaris Bukahri Hanafi, SH.
- Bahwa setelah penandatanganan ketiga Akta tersebut diatas yakni tgl 29 Feb 2012, diberikan kebijaksanaan dan kesepakatan untuk membeli kembali yakni tahun pertama (jatuh tempo 28 Feb 2013) Rp. 33,6 Milyar

Halaman 15 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



dan tahun kedua (jatuh tempo 28 Februari 2014) Rp. 37,2 Milyar, namun tidak terjadi sehingga dilakukanlah Akta Jual Beli No. 14 tanggal 11 Maret 2014.

- Bahwa saya menandatangani Akta Jual Beli sebagai pembeli dan juga sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual di kantor Notaris/PPAT Ibu Isyana di Gedung Prince Center /Citibank lantai XI Jl. Jenderal Sudirman Kavling 3-4 Jakarta Pusat.
- Bahwa nilai yang tercantum dalam PPJB adalah sebesar Rp. 7.000.000.000,- merupakan kesepakatan awal para pihak sedangkan nilai transaksi di Akta Jual
- Bahwa sertifikat tersebut dibalik nama ke atas nama saya sekitar bulan Maret 2014
- Bahwa 2 tahun kemudian setelah AJB dan balik nama sertifikat (pada tahun 2014) yakni pada Maret 2016 mereka baru mengajukan gugatan perdata yang mana putusannya tidak dapat diterima.
- Bahwa pihak saksi telah melakukan peringatan (somasi) untuk pengosongan antara lain yakni 1 (satu) kali oleh saksi, 3 (tiga) kali oleh kantor Law Firm H. Lulung & Partner serta 1 (satu) kali oleh staf saksi dan sampai dengan saat ini rumah/tanah tersebut tidak dikosongkan.
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan pemaksaan kepada BALKIS SALFITHRI maupun H BAKHRIAL untuk menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian. Karena keduanya sudah dewasa dan mampu berpikir/bertindak normal terhadap suatu Akta apalagi obyeknya adalah rumah/tanah dan saksi juga melihat paraf dan tandatangan keduanya di minuta akta-akta tsb sebelum saya menandatangani dihadapan Notaris Buchari Hanafi, SH.
- Bahwa saksi merasa sebagai pihak yang berhak atas obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng kec. Menteng Jakarta Pusat, karena sertifikat nya sudah atas nama saksi.
- *Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut terdakwa memberikan tanggapan bahwa Terdakwa tidak pernah menjual tanah dan rumahnya Terdakwa tidak kenal dan bertemu dengan saksi;*

6. Saksi FENNY NOVITA, S.H. dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



- Bahwa saksi bekerja di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak tahun 2000 dan ditugaskan sebagai Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak sejak tahun 2012 sampai sekarang, Tugas dan tanggung jawab Saksi sehari-hari sebagai Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah menjawab permohonan blokir, sita dan pencabutannya dan menjawab surat - surat masuk yang berkaitan dengan informasi mengenai pendaftaran tanah.
- Bahwa sesuai dengan data pada peta pendaftaran tanah, bidang tanah yang terletak di Jalan Banyumas No. 11 Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng Kota Administrasi Jakarta Pusat, berstatus Hak Milik No. 1110/Menteng atas nama JIMMY WIDJAJA
- Bahwa sesuai dengan daftar isian yang ada di kantor Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat : Hak Milik No. 1110/Menteng, asal tanah Negara
- Pusat No. 1.711.2/05/01 /03/M/1999 tanggal 15 April 1999, luas 723 M² (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 289/1999 tanggal 26-04-1999, terletak di Jalan Banyumas 11, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, semula tercatat atas nama BALKIS SALFITHRI.
- Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2000, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT. WARDA SUNGKAR ALURMEI, S.H. tanggal 9 Oktober 2000 No. 28/2000, Hak Milik No. 1110/Menteng dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 1194/2000 Peringkat I (PERTAMA) atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK NIAGA, Tbk., berkedudukan di Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 7 Mei 2002, berdasarkan surat dari P.T. BANK NIAGA, Tbk., tanggal 25 Maret 2002, No. 066/LIIBM/JCB/02, Hak Tanggungan Nomor 1194/2000 Peringkat I (PERTAMA) hapus.
- Bahwa pada tanggal 14 Mei 2002, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT. ALFI SUTAN, S.H. tanggal 12 April 2002 No. 43/2002, Hak Milik No. 1110/Menteng dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 547/2002 Peringkat I (PERTAMA) atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK MANDIRI (PERSERO), berkedudukan di Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2004, berdasarkan surat dari P.T. BANK

Halaman 17 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



MANDIRI (PERSERO), Tbk, Jakarta City Credit Operation IV Thamrin, tanggal 13 Februari 2004, No. CO.JKT/JCCO.IV. 1008/2004, Hak Tanggungan Nomor 547/2002 Peringkat I (PERTAMA) hapus.

- Bahwa pada tanggal 20 Juli 2007, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan PPAT. HASNAH, S.H. tanggal 4 Juli 2007 No. 10/2007, Hak Milik No. 1110/Menteng dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 1738/2007 Peringkat I (PERTAMA) atas nama Perseroan Terbatas P.T. BANK INTERNASIONAL INDONESIA, Tbk, berkedudukan di Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2012, berdasarkan surat dari P.T. BANK INTERNASIONALINDONESIA, Tbk., tanggal 14 Maret 2012, No. S.2012.023/DIR OPS-CPC Admin&Treasury Centre-CAC, Hak Tanggungan Nomor 1738/2007 Peringkat I (PERTAMA) hapus.
- Bahwa pada tanggal 21 Maret 2014, berdasarkan Akta Jual Beli PPAT. ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, S.H. tanggal 11 Maret 2014 No. 14/2014, Hak Milik No. 1110/Menteng dialihkan haknya menjadi atas nama **JIMMY WIDJAJA** Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik No. 1110/Menteng tidak terdapat catatan blokir, sita dan/atau pembebanan hak pada pihak lain, bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Milik No. **1110/Menteng hingga saat ini masih** tercatat atas nama **JIMMY WIDJAJA**
- BALKIS SALFITHRI, akan tetapi gugatan tersebut tidak dapat diterima, sehingga tidak ada pergantian terhadap sertifikat Hak Milik No. 1110/Menteng dan masih tetap atas nama JIMMY WIDJAJA.
- *Bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak pernah melakukan royya;*

7. Saksi BUCHARI HANAFI, S.H. dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjadi Notaris sejak tahun 2002.
- Bahwa saksi menjadi PPAT sejak tahun 2003.
- Bahwa pada awal bulan Pebruari 2012 saksi diminta datang di Gedung Capitiol oleh staff P JIMMY WIDJAJA yang bernama Ibu HANA, disitu saksi bertemu Ibu HANA dan P BAKHRIAL dan bagian legal yang saksi tidak kenal. Selanjutnya disitu diadakan pembicaraan antara Ibu HANA dan P BAKHRIAL dan staff legal disitu yang intinya sepakat dibuatkan

Halaman 18 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas atas obyek tanah dan rumah yang terletak di Jl banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat, yang mana proses pembayaran telah dilakukan/lunas. Selanjutnya saksi diminta mempersiapkan PPJB, setelah itu saksi menerima semua dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat dilakukannya jual beli yakni fotocopy sertipikat, SPPT PBB, KTP, KK, Buku Nikah dan NPWP dari kedua belah pihak dan kemudian saksi buat konsep aktanya.

- Bahwa selanjutnya saksi membuat akta - akta antara lain :
 1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 77 tanggal 29 Pebruari 2012 yang isinya : terdakwa dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) sepakat menjual sebidang tanah seluas 723 M² sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA dengan harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) dengan perhitungan bahwa harga pelunasan telah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual sebelum ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut;
 2. Akta Kuasa Untuk Menjual No : 78 tanggal 29 Pebruari 2012 dari terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA atas obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI;
 3. Akta Perjanjian No : 79 tanggal 29 Pebruari 2012 antara pihak Terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) dengan pihak Sdr. JIMMY WIDJAJA yang isinya Pihak terdakwa BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya H BAKHRIAL selaku **Penjual** dan Sdr. JIMMY WIDJAJA selaku **Pembeli**:
 - a. antara **Penjual** dan **Pembeli** telah dibuat dan ditandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 77 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta

Halaman 19 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Tanah (PPAT) BUCHARI HANAFI, SH (selanjutnya disebut 'Akta Jual beli dan Kuasa"

Guna melaksanakan rencana jual beli atas sebidang tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI ;

b. bahwa sehubungan Tanah dan Bangunan **Penjual** dan **Pembeli** ingin mengadakan perjanjian tersendiri dengan syarat dan ketentuan termaktub dalam akta tersebut, yaitu :

- Dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual ditandatangani, **Pembeli** menyetujui bahwa **Penjual** dapat membeli kembali Tanah dan bangunan tersebut diatas dari **Pembeli** dengan harga tetap yaitu sebesar Rp. 33.600.000.000,- (Tiga puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah)

- Jika dalam kurun waktu 12 (dua belas) bulan tersebut terlewati maka **Penjual** dan **Pembeli** telah setuju **Penjual** diberikan kesempatan untuk memperpanjang waktu selama 12 (dua belas) bulan sehingga **Penjual** dapat membeli kembali Tanah dan Bangunan tersebut diatas dari pembeli dengan harga tetap sebesar Rp. 37.200.000.000,- (Tiga puluh tujuh milyar dua ratus juta rupiah) dan apabila perpanjangan waktu berdasarkan perjanjian tersebut telah lewat waktu dan **Penjual** tidak dapat membeli kembali Tanah dan Bangunan dari **Pembeli** dengan harga yang telah disepakati berdasarkan Perjanjian tersebut maka Tanah dan Bangunan secara mutlak menjadi hak milik dari **Pembeli** berdasarkan Akta PPJB dan Kuasa.

- Bahwa proses penandatanganan akta - akta tersebut dilakukan di;
 - Bu BALKIS DAN P BAKHRIAL : dilakukan dirumahnya di Jl Banyumas No : 11 menteng, saat itu saksi datang bersama Ibu

Halaman 20 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



HANA dan Staff saksi yang bernama DEDDI, setelah bertemu para pihak, Bu BALIS SALFITHRI dan P BAKHRIAL membaca dan membubuhkan paraf tiap halaman, setelah itu menandatangani minuta akta-akta

- P JIMMY WIDJAJA : menandatangani di kantornya, setelah akta - akta ditanda tangani Bu BALKIS SALFITHRI dan P BAKHRIAL
- Bahwa harga jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Menteng Jakarta Pusat didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 77 tanggal 29 Pebruari 2012 adalah sebesar Rp. Rp. 7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah).
- Bahwa konsep awalnya harga rumah dan tanah adalah sebesar sekitar 28 milyar (Saksi memperlihatkan minuta akta semula ada tulisan Rp. 28 Milyar tetapi ada renvoi/perubahan yang diparaf semua pihak menjadi Rp. 7 Milyar) Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. SALEH SAAF.
- Bahwa yang memproses balik nama sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng menjadi atas nama P JIMMY WIDJAJA adalah kantor saksi, jadi saat itu dengan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 77 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Kuasa Untuk Menjual No : 78 tanggal 29 Pebruari 2012, Notaris ISYANA WISNU WARDHANI SADJARWO, SH. MH membuat Akta Jual Beli Nomor: 14/2014 tanggal 11 Maret 2014, selanjutnya dengan berdasar Akta Jual beli tersebut saksi memproses peralihan balik nama dari atas nama BALKIS SALFITHRI menjadi JIMMY WIDJAJA, jadi dalam Akta Jual Beli tersebut P JIMMY WIDJAJA selaku Penjual (**berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No : 78 tanggal 29 Pebruari 2012**) sekaligus sebagai Pembeli
- Bahwa saksi tidak bisa memproses Akta Jual Beli karena wilayah kerja saksi ada di Tangerang.
- Bahwa honor Bu ISYANA WISNUWARDHANI yang membayar adalah saksi. Bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 77 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78, saat itu terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI telah dibebani hak tanggungan oleh Bank International Indonesia
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum diterbitkan Akta Jual Beli Nomor :

Halaman 21 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



14/2014 tanggal 11Maret 2014 oleh Notaris Dr. ISYANA WISNU WARDHANI SADJARWO, SH. MH, telah dilakukan roya dulu oleh pihak Ibu HANA (staff P JIMMY WIDJAJA).

- Bahwa saksi telah dilaporkan oleh pihak BALKIS SALFITHRI ke Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah dan telah dilakukan persidangan dan keputusannya saksi mendapat teguran tertulis karena wilayah jabatan Notaris **saksi adalah di Tangerang akan tetapi melakukan penandatanganan akta notaris di Jakarta Pusat**. Jadi dalam putusan Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas wilayah tidak disebut mengenai keabsahan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 77 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 dan Akta Nomor : 79 yang saksi terbitkan, melainkan teguran terhadap saksi selaku Pejabat Notaris.
- *Terhadap keterangan saksi tersebut terdakwa memberikan tanggapan membenarkan tanda tangannya yang ada pada akta tersebut;*

8. Saksi DR. ISYANA WISNUWARDHANI SADJARWO, SH, MH dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan JIMMY WIDJAJA, kenal pada saat penanda tangan Akta Jual Beli Nomor : 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 di kantor saksi. Pada saat itu Sdr. JIMMY WIDJAJA datang di kantor saksi.
- Bahwa benar saksi telah membuat Akta Jual Beli Nomor: 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 dengan objek tanah dan bangunan seluas 723 M² yang terletak di Jl. Banyumas No.11 Rt. 003 RW . 004 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat.
- Bahwa pada saat itu pihak penjual tidak hadir, karena yang bersangkutan sudah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 tanggal 29 Pebruari 2012 yang dibuat oleh Notaris BUCHARI HANAFI, SH yan isinya Kuasa Untuk Menjual dari BALKIS SALFITHRI dengan persetujuan suaminya (H. BAKHRIAL) kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA atas obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan diatasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI Bahwa yang menghadap pada saat proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 adalah Sdr. JIMMY WIDJAJA yang bertindak sebagai penjual

Halaman 22 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



berdasarkan Kuasa Untuk menjual dan sebagai pembeli.

- Bahwa setelah saksi menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 14/2014 tanggal 11 Maret 2014, selanjutnya diproses balik nama sertifikat hak milik yang semula atas nama BALKIS SALFITHRI menjadi JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa yang melakukan proses balik nama adalah Notaris BUCHARI HANAFI. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng sudah atas nama JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa didalam Akta Jual Beli Nomor : 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 harga jual obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat
- Bahwa saksi saat proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 14/2014 tanggal 11 Maret 2014 telah meneliti kelengkapan formal.
- Bahwa Akta Notaris berlaku sebagai bukti pembayaran yang sah.
- Bahwa azas jual beli adalah terang dan tunai
- Bahwa honor saksi yang membayar adalah Notaris BUCHARI HANAFI, SH. Bahwa pada saat diterbitkan Nomor : 14/2014 tanggal 11 Maret 2014, obyek tanah seluas 723 M² dan bangunan di atasnya yang terletak Jl. Banyumas No :
 - 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik No : 1110/Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI dalam keadaan terbebas dari hak tanggungan
 - Terhadap keterangan saksi tersebut terdakwa menyatakan tidak tahu;

9. Saksi H. BAKHRIAL tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah suami terdakwa dan sampai sekarang masih tinggal bersama dengan terdakwa dan keluarga saksi di Jl Banyumas No : 11 RT . 003 RW. 004 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. JOKO UMBORO selitar tahun 2014 di Kantor Sdr. JOKO UMBORO fi kantor Law Firm H LULUNG & Partners Tanah Abang jakarta Pusat karena saksi diundang terkait masalah rumah di Jl Banyumas No 11 Menteng Jakarta Pusat
- Bahwa awal mula perkara ini adalah, saksi pernah meminjam uang kepada Sdr. SALEH SAAF sebesar sekitar 38 milyar. Kemudian Sdr

Halaman 23 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



SALEH SAAF mengatakan kepada saksi kalau hutangnya sudah dialihkan kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA dan saksi diminta untuk membayar hutang kepada Sdr. JIMMY WIDJAJA.

- Bahwa saksi pernah meminta bukti pengalihan hutang kepada Sdr. SALEH SAAF, akan tetapi tidak pernah diberi.
- Bahwa saksi dan isteri saksi telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 77 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 tanggal 29 Pebruari 2012 dan Akta Perjanjian Nomor : 79 tanggal 29 Pebruari 2012 yang dibuat oleh Notaris BUCHARI HANAFI, SH.
- Bahwa saksi dan isterinya (terdakwa) menandatangani ketiga akta tersebut dirumah saksi, saat itu diantar oleh staff Sdr. JIMMY WIDJAJA yang bernama HANA.
- Bahwa saksi menandatangani ketiga akta tersebut karena diminta oleh Sdr. SALEH SAAF yang mengatakan kepada saksi “ tidak mungkin saya dan JIMMY^{oir} -tari rumah itu akta itu hanya pegangan buat saya”
- Bahwa saksi mengetahui kalau obyek tanah dan rumah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 Kel menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dengan sertifikat Hak Milik atas nama BALKIS SALFITHRI (terdakwa) sekarang sudah beralih nama menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa menghadapi permasalahan dengan Sdr JIMMY WIDJAJA, saksi pernah meminta tolong dan memberi kuasa kepada R JAPTO SOERJOSOEMARNO, SH baik dalam berhubungan dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA maupun mengajukan gugatan perdata di pengadilan.
- Bahwa.pada tahun 2012 Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110/Kel. Menteng atas nama BALKIS SALFITHRI dengan luas tanah dan bangunan 723 M2 (tujuh ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jl. Banyumas No.11 Rt. 003/004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat telah dijaminkan di Bank BII Cabang Fatmawati Jakarta Selatan. Bahwa pada saat itu sisa pembayaran di Bank BII tinggal sekitar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Selain itu saksi juga meminjam uang sebesar Rp. 58.786.000.000 (Lima puluh delapan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta rupiah) kepada Sdr. SALEH SAAF, dan saksi sudah melakukan pembayaran uang pinjaman ditambah bunga sebesar Rp. 45.230.000.000 (empat puluh lima miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Sdr. SALEH SAAF dengan membuka

Halaman 24 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



beberapa lembar Bilyat Giro (Bank BII dan BNI) sehingga hutang saksi tinggal sebesar tiga belas miliar lima ratus lima puluh enam juta rupiah.

- Pada tahun 2012 (tahun yang sama) saksi meminjam uang lagi kepada Sdr. SALEH SAAF sebesar USD 1.500.000,- dengan kurs Rp. 9000 per Dolar atau sekitar Rp. 14.850.000.000,- (Empat belas miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa kemudian sertipikat yang jadi agunan di BII ditebus oleh SALEH SAAF ke Bank BII Cabang Fatmawati dengan meminta Surat - Kuasa kepada saksi I dan isteri saksi (terdakwa). Pada saat itu perhitungan hutang saksi kepada Sdr. SALEH SAAF adalah sebesar:
 - Untuk mengambil dan menebus Sertipikat di BII, sesuai dengan perhitungan pembayaran penebusan Sertipikat di Bank BII sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ditambah ada 1 (satu) Bilyet Giro Bank BII yang diberikan oleh Saksi, untuk pembayaran hutang Saksi kepada Sdr. SALEH SAAF senilai Enam ratus juta rupiah tidak bisa dicairkan karena pada saat itu saldo di Rekening Saksi tidak cukup ditambah sisa hutang Saksi yang belum dibayar sebesar Tiga belas juta lima ratus lima puluh enam juta rupiah, sehingga total hutang saksi pada saat itu menjadi Rp.28.406.000.000,-, dan sebagai .jaminan atas sisa hutang Saksi, Sertipikat tersebut dipegang oleh Sdr. SALEH SAAF.
- Bahwa kemudian Sdr. SALEH SAAF mengatakan kepada saksi akan dibuatkan Akta Pengikatan terkait hutang saksi, dengan jaminan sertipikat tersebut dan Staf nya Sdr. JIMMY WIDJAJA yang bernama Sdri. HANA meminta Foto Copy KTP saksi dan isteri saksi (terdakwa)
- Bahwa sekitar 2 (dua) minggu kemudian Sdr. SALEH SAAF menghubungi saksi dan memberitahu kalau Akta sudah selesai dan menanyakan tentang kapan bisa Istri Saksi, menanda tangani Akta dan Saksi, meminta waktu untuk menjelaskan kepada Istri Saksi dan SALEH SAAF mengatakan kepada Saksi.I " sudah bilang aja tanda tangani Akta itu ke Istrimu, percayalah kepada saya bahwa Akta itu hanya untuk pegangan saya dan saya tidak mungkin sampe hati melihat kamu dan anak-anak kamu keluar dari rumah itu, dan anak kamu juga sudah saya anggap sebagai anak saya " dan saya jawab " saya akan usahakan dan saya paksa Istri saya akan menanda tangani Akta itu "

Halaman 25 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



- Bahwa setelah sekitar 2 (dua) minggu kemudian Sdri. HANA datang kerumah saksi dengan membawa 3 (tiga) Akta yang dibuat oleh Notaris & PPAT. BUCHARI HANAFAI, SH dan menyerahkan ketiga Akta tersebut kepada saksi untuk ditanda tangani oleh saksi dan iateri saksi (terdakwa) , selanjutnya saksi menanda tangani ketiga Akta tersebut setelah saksi memanda tangani kemudian saksi meminta kepada isteri saksi (terdakwa) untuk menanda tangani ketiga Akta tersebut namun awalnya isteri saksi (terdakwa) menolak untuk menanda tangani ketiga akta tersebut karena saksi memaksa isteri saksi (terdakwa) untuk menanda tangani akta tersebut dan akhirnya isteri saksi (terdakwa) mau menandatangani ketiga Akta tersebut.
- Bahwa Setelah ketiga Akta tersebut di tanda tangani langsung diserahkan kepada Sdri. HANA.
- Bahwa pada bulan September 2013 Sdr. SALEH SAAF mengatakan kepada saksi untuk meringankan pembayaran meminta saksi untuk membuka Bilyet Giro BNI sebanyak 60 (enam puluh) lembar masing-masing senilai lima ratus juta rupiah) totalnya sebesar Rp. 30.000.000.000,- dan 60 puluh lembar Cek tersebut yang bisa dicairkan/diuangankan baru 2 lembar karena pada saat itu usaha dan keuangan saksi dalam kondisi sulit sehingga Bilyet Giro yang lain tidak bisa dicairkan, kemudian di Singapura Sdr. SALEH SAAF meminta Saksi untuk menyiapkan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) untuk mengangsur hutang Saksi.kepada Sdr. SALEH SAAF yang sudah alihkan ke Sdr. JIMMY WIDJAJA, Setelah Saksi.menyiapkan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- dan Saksi.meminta waktu kepada Sdr. SALEH SAAF untuk bertemu dan Sdr. SALEH SAAF meminta Saksi, untuk datang ke kantornya di Bogor, setelah saksi sampai di kantor SALEH SAAF dan menyampaikan kalau uang sebesar sepuluh milyar sudah ada dan Saksi meminta petunjuk, namun Sdr. SALEH SAAF berkata lain dan Sdr. SALEH SAAF meminta Saksi menyiapkan uang sebesar Rp. 30.000.000.000,- baru Sdr. SALEH SAAF bisa bicara dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA dan Sdr. SALEH SAAF mengatakan bahwa “ JIMMY WIDJAJA belum tentu mau menerimanya dan urusan SALEH SAAF dengan saksi, sudah tidak ada lagi karena Sdr. SALEH SAAF sudah mengambil uang Sdr. JIMMY WIDJAJA sebesar Rp. 37.000.000.000,- berikut bunganya dan rumah saksi sudah milik Sdr.

Halaman 26 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



JIMMY WIDJAJA, dan meminta saksi tidak usah mencoba menggugat, saat itu P SALEH SAAF mengatakan kepada saksi,.... "semakin cepat kamu menggugat semakin cepat pula kamu terusir dari rumah, kamu tidak akan menang melawan JIMMY WIDJAJA percuma kamu lawan, kamu pakai lawyer menghabiskan uang kamu saja, sekarang hotel saya yang kedua sudah siap, uang sudah saya terima dari JIMMY WIDJAJA sudah selesai urusan kamu dengan JIMMY WIDJAJA.... saya tidak bisa bantu karena JIMMY WIDJAJA orang nya keras ". Sehingga dengan adanya perkataan tersebut dari Sdr. SALEH SAAF komunikasi Saksi dengan Sdr. SALEH SAAF dan JIMMY WIDJAJA terputus peluang untuk musyawarah, artinya bahwa permasalahan tersebut harus berujung di pengadilan karena tidak layak bagi saksi untuk menyerahkan rumah begitu saja rumah Saks, karena nilai/harga jauh berlipat dibanding hutang yang harus diselesaikan.

- Bahwa saksi dan terdakwa pernah mendapat somasi dari pihak JIMMY WIDJAJA untuk mengosongkan rumah di Jl Banymas No : 11, seingat saksi sebanyak 2 kali
- *Terhadap keterangan saksi tersebut terdakwa memberikan tanggapan Membenarkan keterangan saksi.*

10. Saksi KARLOS N, SH dibawah sumpah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi telah melakukan pemeriksaan terhadap Sdri BALKIS SALFITHRI, sebanyak 2 kali, yang pertama ketika masih sebagai saksi dan yang kedua pada saat sudah ditetapkan sebagai tersangka.
- Bahwa pada saat diperiksa sebagai tersangka, sdri BALKIS SALFITHRI
- Bahwa saksi melakukan pemeriksaan dengan metode tanya jawab, saksi bertanya kemudian setelah dijawab oleh Sdri BALKIS SALFITHRI, jawaban tersebut saksi tuangkan ke dalam BAP Tersangka.
- Bahwa dalam melakukan pemeriksaan terhadap Sdri. BALKIS SALFITHRI, saksi tidak pernah memaksa, menekan atau mengarahkan yang bersangkutan agar memberikan jawaban/keterangan sesuai keinginan saksi.
- Bahwa yang saksi tuangkan didalam BAP Tersangka adalah murni keterangan Sdr BALKIS SALFITHRI sendiri.
- Bahwa setelah selesai pemeriksaan BAP tersangka diserahkan kepada

Halaman 27 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Sdr BALKIS SALFITHRI untuk dibaca, setelah itu yang bersangkutan membubuhkan paraf tiap halaman dan pada bagian halaman terakhir menandatangani BAP Tersangka.

- Bahwa pada 2 kali pemeriksaan, baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka Sdr BALKIS SALFITHRI memberikan keterangan telah menerima somasi untuk mengosongkan rumah dari pihak JIMMY WIDJAJA sebanyak 2 kali
- Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa memberikan tanggapan : terdakwa tidak pernah menerima somasi dari pihak JIMMY WIDJAJA.

Menimbang, bahwa Penuntut umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut :

11. Ahli JUNAEDI SAIBIH, SH. LLM. dibawah sumpah memberikan pendapat nya sebagai berikut:

- Bahwa Unsur-unsur pokok Pasal 167 ayat (1) sebagai berikut:
 - a. Barang siapa:

Yang dimaksud “Barang siapa” adalah subyek hukum perseorangan (natuurlijke persoon) yang dituju oleh suatu rumusan tindak pidana, yang dalam hal ini siapa saja.
 - b. memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain:

Yang dimaksud “memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum” adalah berupaya keras dengan menggunakan berbagai cara dan peralatan memasuki rumah, ruangan, atau pekarangan yang telah diberi pembatas sehingga patut diduga bahwa tidak boleh ada yang memasukinya tanpa ijin dari pemilik rumah, ruangan, atau pekarangan. Pembatas yang dimaksud dapat berupa pagar yang tertutup rapat dan tinggi atau rendah yang secara jelas dan tegas memperlihatkan kepemilikan seseorang dan larangan untuk memasukinya, misalnya dengan pintu pagar yang terkunci.
 - c. Dengan melawan hukum:

Adapun yang dimaksud dengan melawan hukum adalah bahwa tindakan memasuki rumah, ruangan, atau pekarangan itu bertentangan dengan undang-undang, adat istiadat, atau kebiasaan masyarakat pada umumnya saat memasuki wilayah milik orang lain.

Halaman 28 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



d. Berada disitu dengan melawan hukum;

Yang dimaksud “Berada di situ dengan melawan hukum” dapat diartikan bahwa seseorang pada awalnya telah memasuki rumah secara baik dan tidak melawan hukum, namun keberadaannya menjadi melawan hukum apabila terdapat peringatan atau permintaan agar dia meninggalkan tempat itu. Apabila dia tidak segera pergi, maka keberadaannya secara jelas telah melawan hukum.

e. atas permintaan yang **berhak atau suruhannya tidak** pergi dengan segera: Yana dimaksud “atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi” pekarangan atau orang lain yang telah disuruh oleh pemilik meminta orang yang ada di wilayah haknya untuk segera keluar., namun orang tersebut tidak pergi atau keluar.

- Bahwa mengenai **SENGKETA PRA YUDISIAL (PREJUDICIEELE GESCHIL)** dapat ahli jelaskan bahwa *Prejudicieel Geschil* yang diterjemahkan sebagai suatu penundaan/penangguhan pemeriksaan suatu perkara pidana akibat adanya “perselisihan/sengketa prajudisial” sebagaimana yang diatur dalam pasal 81 KU H P jo PERMA No.1 Tahun 1986 Jo SEMA No.4 Tahun 1980.
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1980, andaikan Hakim hendak mempergunakan lembaga hukum prajudisial, Hakim Pidana tidak terikat pada putusan Hakim Perdata yang bersangkutan;
- Bahwa berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 1956 Pengadilan dalam pemeriksaan perkara pidana tidak terikat oleh suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya suatu hak perdata tadi;

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

- Bahwa terdakwa tinggal di Jl Banyumas No : 11 Kel Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat.
- Bahwa terdakwa tidak pernah berniat menjual rumah yang terletak di Jl. Banyumas No : 11
- Bahwa terdakwa memang pernah menandatangani Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli No : 77 tanggal 29 Pebruari 2012, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 78 tanggal 29 pebruari 2012 dan Akta Perjanjian Nomor : 79 tanggal 29 Pebruari 2012 yang dibawa oleh Sdri. HANA.

Halaman 29 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa menandatangani akta - akta tersebut karena disuruh oleh suami terdakwa (H BAKHRIAL).
- Bahwa pada waktu itu Sdri HANA datang kerumah terdakwa, kemudian ngobrol dengan H BAKHRIAL (suami terdakwa), selanjutnya HANA menelepon seseorang, ternyata orang tersebut adalah P SALEH SAA. Waktu itu P SALEH SAAF menyampaikan “ Jangan malu -maluin saya di depan HANAitu hanya formalitas saja !”
- Bahwa setahu terdakwa, suami terdakwa (H BAKHRIAL) punya hutang kepada P SALEH SAAF.
- Bahwa terdakwa tidak pernah kenal dengan JIMMY WIDJAJA
- Bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jl Banyumas No : 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat dibeli oleh terdakwa dan suami se usai memasuki masa perkawinan yaitu pada tahun 1998;
- Bahwa yang membayar pelunasan hutang terdakwa di BII dengan agunan sertifikat No : 1110/Menteng adalah HANA, oleh karenanya selanjutnya sertifikat dibawa HANA.
- Bahwa terdakwa kenal dengan P SALEH SAAF
- Bahwa Bahwa terdakwa mengetahui kalau suaminya punya hutang kepada P SALEH SAAF adalah dari cerita suaminya (H BAKHRIAL).
- Bahwa hubungan Hana dengan sertifikat adalah HANA merupakan sekertaris P JIMMY
- Bahwa setahu terdakwa suami terdakwa adalah teman P SALEH SAAF
- Bahwa terdakwa tidak pernah ditagih hutang oleh P SALEH SAAF Bahwa selain obyek yang berada di Jl BanyumasNo : 11 ada obyek lain yang ada hubungannya dengan P SALEH SAAF
- Bahwa yang membayar hutang suami terdakwa adalah INEKE
- Bahwa terdakwa tidak pernah terima uang dari P SALEH SAAF Bahwa terdakwa tidak pernah bertemu P YAPTO
- Bahwa terdakwa penah melaporkan Notaris BUCHARI HANAFI, SH
- Bahwa terdakwa tidak pernah menerima somasi dari pihak JIMMY WIDJAJA.

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

1. Saksi INEKE WIDYASARI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah staff keuangan perusahaan H BAKHRIAL sejak

Halaman 30 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



tahun 1996.

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa saksi kenal dengan P SALEH SAAF.
- Bahwa sepengetahuan saksi, H BAKRIAL ada meminjam uang dari P SALEH SAAF, kalau dengan P JIMMY WIDJAJA, H BAKHRIAL meminjam uang dari p SALEH SAAF, akan tetapi terima uangnya dari P JIMMY WIDJAJA Bahwa H BAKHRIAL pernah terima uang sebesar USD 2,5 juta secara bertahap. Asli kwitansi ada pada saksi dan H BAKHRIAL sudah melunasi hutang - hutangnya tersebut.
- Bahwa pengembalian hutang ada tambahan sebesar 2% per bulan.
- Bahwa saksi sedikit mengetahui keuangan pribadi H BAKHRIAL.
- Bahwa berdasarkan laporan rekening koran saksi mengetahui ada penerima yang salah satunya adalah JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa saksi mengetahui pinjaman di BII dengan agunan sertifikat tanah dan rumah.
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada transaksi jual rumah.
- Bahwa rekening perusahaan dan rekening pribadi H BAKHRIAL berbeda
- *.Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa memberikan tanggapan :
Membenarkan keterangan saksi.*

2. Saksi MANAS KARIS SULAIMAN dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal H BAKRIAL sejak tahun 1998.
- Bahwa saksi pernah ke rumah H BAKHRIAL di Jl Banyumas No : 11
- Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah H BAKHRIAL dan keluarganya. Bahwa setahu saksi sampai dengan sekarang H BAKHRIAL dan keluarganya masih tinggal di rumah di Jl Banyumas No : 11.
- Bahwa P SALEH SAAF pernah menelepon saksi dan menyampaikan bahwa sertifikat tanah dan rumah di Jl Banyumas No 11 sudah dibalik nama oleh JIMMY WIDJAJA.
- Bahwa balik nama tersebut pad atahun 2014.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa terdakwa duduk sebagai terdakwa di pengadilan.
- Bahwa saksi tidak tahu detil ada masalah apa dengan rumah H BAKHRIAL di Jl Banyumas No : 11
- *Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa memberikan tanggapan :*

Halaman 31 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Membenarkan keterangan saksi.

3. Saksi MANAS KARIS SULAIMAN dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sejak tahun 1997 saksi menjadi penjaga rumah disebelah rumah terdakwa.
- Bahwa rumah B BALKIS berada di Jl Banyumas No : 11
- Bahwa yang saksi tahu keluarga B BALKIS tinggal di Jl Banyumas No : 11 sejak tahun 1998
- Bahwa yang tinggal di rumah Jl Banyumas No : 11 adalah B BALKIS dan anak - anaknya
- Bahwa sampai dengan saat ini B BALKIS masih tinggal di rumah Jl Banyumas No : 11 Menteng
- Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa memberikan tanggapan :
Membenarkan keterangan saksi.

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. Ahli Prof. Dr. ARI SUKANTI, SH. MH (AHLI HUKUM TANAH) dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli sah apabila dapat memenuhi syarat: penjual menguasai obyek pembeli bisa menguasai obyek
- Bahwa sebuah pembayaran dengan titel uang titipan tidak dapat dianggap sebagai sebuah pembayaran
- Bahwa apabila ada sebuah akta dibuat oleh Notaris ternyata dalam melaksanakantugasnya Notaris tersebut melakukan pelanggaran maka akta tersebut menjadi akta dibawah tangan
- Bahwa akta dibawah tangan apabila dipakai untuk Akta Jual Beli : tidak ada pengaturannya.
- Bahwa langkah hukum yang bisa diambil terhadap akta tersebut adalah diminta pembatalannya
- Bahwa azas jual beli adalah terang dan tunai
- Bahwa Notaris/PPAT wajib mengecek keabsahan kelengkapan di BPN sebelum proses peralihan hak.
- Bahwa sering terjadi harga didalam PPJB lebih rendah dari harga didalam AJB, hal tersebut biasanya untuk mengecilkan pajak yang harus dibayar.

Halaman 32 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam jual, beli tanah, seorang pembeli dapat dikatakan memiliki obyek yang dibeli apabila sudah dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT, sehingga disitu terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli, hanya proses selanjutnya pembeli harus mendaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan, sehingga namanya beralih menjadi atas nama pembeli
 - Bahwa meskipun sebuah obyek tanah belum didaftarkan untuk peralihan balik nama, apabila sudah dibuat Akta Jual Beli maka secara hukum pembeli sudah boleh memiliki onyek yang dibeli, sehingga proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan sifatnya hanya proses administrasi saja.
 - Bahwa sejak tahun 1997 setelah terbit AJB, dalam kurun waktu 7 hari harus didaftarkan
 - Bahwa apabila PPAT lalai, maka tidak membatalkan pembeli untuk menguasai obyek tanah yang dibeli
2. Ahli Dr. EVA ARYANI ZULVA, SH. MH (AHLI HUKUM PIDANA) dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa mengenai penerapan pasal 167 ayat (1) KUHP :
Pasal tersebut ada didalam Bab delik Ketertiban Umum pasal tersebut mengatur tentang delik ketentraman orang Bahwa terdapat 3 pasal yang biasanya berhubungan dengan sengketa pertanahan, yaitu :
 1. Pasal 6 UU No ; 51 PRP Tahun 1960
 2. Pasal 167 KUHP
 3. Pasal 385 KUHP
 - Bahwa perbuatan yang dilarang dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP adalah : masuk ke pekarangan tanpa ijin dengan kekerasan atau ancaman kekerasan
 - sedang berada disitu , dalam konteks waktu yang sementara Bahwa untuk mengetahui unsur kesengajaan dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP karena tidak tertulis, maka harus dibaca sebagai sengaja dalam pengertian willen (menghendaki) dan wetten (mengetahui)
 - Bahwa unsur “yang berhak” dihubungkan dengan alas hak keperdataan Bahwa untuk menilai siapa “yang berhak” dalam pasal 167 ayat (1) KUHP adalah dihubungkan dengan pemenuhan unsur tersebut.
Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Halaman 33 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



- 1 (satu) bendel Foto copy buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110/Menteng atas nama JIMMY WIDJAJA, yang dilegalisir.
- 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 15 Juni 2014, yang dilegalisir.
- 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 03 September 2014, yang dilegalisir.
- 1 (satu) lembar foto copy surat undangan tertanggal 15 Agustus 2015 yang dilegalisir
- 1 (satu) lembar Foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 25 Agustus 2015, yang dilegalisir.
- 1 (satu) lembar bendel foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 19 Desember 2014.

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

- Bahwa Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIAL adalah pasangan suami isteri yang sah;
- Bahwa ketika dalam masa perkawinan yaitu pada tahun 1998 pasangan suami isteri Terdakwa BALKIS SALFITHRI dan H BAKHRIA membeli tanah seluas 723 M2 Hak Milik No : 1110/Menteng dan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat yang selanjutnya didaftarkan atas nama Terdakwa BALKIS SALFITHRI,
- Bahwa Terdakwa tinggal di tempat tersebut yaitu di Jl. Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat;
- Bahwa suami terdakwa (H BAKHRIAL) memiliki hutang kepada SALEH SAAF ;
- Bahwa suami terdakwa (H BAKHRIAL) juga memiliki utang DI BII dengan jaminan sertifikat rumahnya yaitu Hak Milik No : 1110/Menteng;
- Bahwa hutang H BAKHRIAL di BII lalu ditebus oleh SALEH SAAF karena H BAKHRIAL memiliki hutang kepada SALEH SAAF;
- Bahwa SALEH SAAF lah yang kemudian menguasai bukti SHM No : 1110/Menteng nomor 110 tersebut;
- Bahwa SALEH SAAF juga memiliki urusan bisnis dengan seorang yang bernama JIMMY WIDJAJA;
- Bahwa oleh karena H BAKHRIAL tidak kunjung membayar hutangnya kepada SALEH SAAF maka terjadi berbagai peristiwa perdata antara H.

Halaman 34 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAKHRIAL dan Terdakwa dengan SALEH SAAF dan juga JIMMY WIDJADJA, dimana pada akhirnya SHM No : 1110/Menteng nomor 110 tersebut kini sudah berubah menjadi atas nama JIMMY WIDJAJA;

- Bahwa oleh karena Terdakwa tidak kunjung menyerahkan tanah yang merupakan obyek sertifikat tersebut maka JIMMY WIDJAJA mensomasi H.BAKHRIAL dan Terdakwa ;
- Bahwa antara Terdakwa dan H.BAKHRIAL akhirnya berurusan hukum dengan JIMMY WIDJAJA, dimana Terdakwa dan H.BAKHRIAL menggugat JIMMY WIDJAJA sementara JIMMY WIDJAJA melaporkan Terdakwa;
- *Fakta selain dan selebih nya dipertimbangkan bersama pertimbangan unsur pasal yang didakwakan.*

Menimbang, bahwa fakta-fakta di atas beserta fakta yang ditentukan bersama pertimbangan hukum pasal dakwaan akan menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan apakah terdakwa telah melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan kepersidangan oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal yaitu pasal 167 ayat (1) KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

Unsur ke-1 : “Barang Siapa” :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Barang Siapa” dalam hal ini adalah ‘orang’ selaku pemangku hak dan kewajiban, hal mana dapat dinilai berdasarkan pada ada atau tidaknya keadaan cakap dalam diri seorang yang diajukan sebagai Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terdakwa terbukti telah berada dalam keadaan usia mampu bertanggung jawab menurut hukum dan Terdakwa tersebut dalam kenyataannya berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohaninya yang dapat dibuktikan dengan kemampuannya memberikan keterangan secara jelas dan terang tentang segala hal yang dipertanyakan kepadanya selama persidangan berlangsung, dan oleh karena itu Terdakwa haruslah dipandang “cakap” menurut hukum sehingga terhadap dirinya layak dinyatakan sebagai pemangku hak dan kewajiban dan secara serta merta harus dipandang sebagai ‘orang dalam bentuk perorangan (*recht neturelijk person*)’ yang dalam unsur ini dituangkan dengan istilah “BARANG SIAPA”;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur ini telah terpenuhi ;

Halaman 35 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.

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)



Unsur ke-2 : " Memaksa Masuk ke Dalam Rumah, Ruang atau Pekarangan Tertutup yang Dipakai Orang Lain"

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan jelas terbukti bahwa Terdakwa tinggal di Jl. Banyumas No ; 11 RT. 003 RW. 004 Kel. Menteng Kec. Menteng Jakarta Pusat yang tentunya merupakan alamat rumahnya, sehingga frasa rumah atau ruangan tertutup pasti terpenuhi, bahkan dengan adanya rumah maka dengan sendirinya pasti memiliki pekarangan yang harus dipandang sebagai pekarangan tertutup sebab pekarangan rumah bukanlah akses untuk umum;

Menimbang bahwa dengan demikian majelis hakim mempertimbangkan lebih lanjut apakah rumah, ruangan, atau pekarangan tertutup tersebut dipakai orang lain?, namun sebelum melanjutkan, perlu Majelis tegaskan disini bahwa rumah tersebut adalah rumah di atas tanah hak milik Nomor 1110/menteng yang diklaim oleh Saksi WIDJAJA telah dibeli olehnya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi SALEH SAAF dan Saksi JIMMY WIDJAJA dan bukti-bukti surat menunjukkan bahwa Saksi JIMMY WIDJAJA berkali-kali meminta Terdakwa keluar dari lokasi 1110/menteng tersebut namun Terdakwa tidak mengindahkan permintaan Saksi JIMMY WIDJAJA ;

Menimbang bahwa dengan demikian tampak bahwa Saksi JIMMY WIDJADJA tidak menguasai/menggunakan lokasi tersebut secara fisik, namun jikapun JIMMY WIDJAJA tidak memakai lokasi tersebut secara fisik, itu bukan berarti frasa "yang Dipakai Orang Lain" tidak terpenuhi, karena kondisi ini terjadi hanya karena adanya keadaan yang tidak memungkinkan yaitu adanya Terdakwa yang menghalangi;

Menimbang bahwa berdasarkan pandangan Majelis Hakim, frasa ini harus dilihat secara kontekstual, sebab yang dimaksud disini sebenarnya adalah larangan menguasai lokasi yang tidak diterlantarkan oleh orang lain yang merasa berhak, sehingga Majelis Hakim memandang bahwa frasa "yang Dipakai Orang Lain" disini adalah termasuk "yang hendak dipakai orang lain namun tidak bisa dipakai karena dihalangi orang yang berada disitu", hal mana harus dimaknai demikian sebab faktanya banyak orang memanfaatkan lokasi milik orang lain karena pemilik lokasi belum hendak memanfaatkan lokasinya dan hak pemilik lokasi ini haruslah tetap dilindungi, dimana hukum harus menjamin ia bisa memanfaatkan hak miliknya setiap saat ketika ia menghendaknya, dan oleh karena itu frasa ini tidak boleh hanya sebatas pada pemilik yang sedang menggunakan/memanfaatkan lokasi miliknya tetapi

Halaman 36 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



termasuk yang sudah hendak menggunakan miliknya namun terhalangi karena kekuatan dari orang yang sementara menguasainya.

Menimbang bahwa oleh karena saksi JIMMY WIDJAJA sudah meminta lokasi lokasi hak milik 1110/menteng tersebut kepada Terdakwa, bahkan berkali-kali, maka disini sudah jelas tampak bahwa saksi JIMMY WIDJAJA sudah hendak menguasainya secara fisik atau menggunakannya, sehingga dengan demikian, dengan berdasar pada penjelasan sebelumnya maka, frasa “yang Dipakai Orang Lain” harus dipandang terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud **memaksa** dalam unsur ini adalah berupaya keras untuk suatu hal, dan berdasarkan fakta persidangan, Terdakwa telah secara gigih dan berupaya keras tetap tinggal ditempat kediaman meskipun telah ditegur oleh saksi JIMMY WIDJAJA, dan meskipun Terdakwa membantah apabila dirinya telah disomasi namun keterangan saksi JIMMY WIDJAJA sejalan dengan keterangan dari suaminya sendiri (H. BAKHRIAL), sejalan dengan keterangan saksi verbalisan, dan sejalan dengan pula dengan alat bukti surat sehingga jelas bahwa Terdakwa telah mendapat somasi sekitar 3 kali dari saksi JIMMY WIDJAJA;

Menimbang bahwa karena kerasnyalah upaya Terdakwa sehingga hal ini menjadi masalah hukum, baik pidana dan perdata, dan oleh karena itu Terdakwa harus dipandang dalam keadaan **memaksakan** untuk tetap berada atau tetap keluar **masuk** di lokasi milik 1110/Menteng;

Menimbang bahwa dengan demikian Terdakwa harus dipandang telah Memaksa masuk ke dalam Rumah, Ruangan atau Pekarangan tertutup yang dipakai orang lain/hendak dipakai orang lain;

Menimbang bahwa dengan demikian, maka unsur ini dipandang terpenuhi.

Unsur ke-3 : ” Dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera”

Menimbang, bahwa hal paling pertama yang Majelis uraikan dalam unsur ini adalah adanya fakta yang sudah terurai sebelumnya bahwa Saksi JIMMY WIDJAJA telah melayangkan teguran kepada Terdakwa dan suaminya namun hingga saat perkara ini diajukan, Terdakwa masih tetap berada ditempat tersebut, bahkan alamat Terdakwa dalam surat dakwaan masih ditempat yang dipersoalkan;



Menimbang bahwa selanjutnya hal yang akan dipersoalkan yaitu apakah Saksi JIMMY WIDJAJA memang merupakan orang yang berhak meminta Terdakwa pergi dari tempat tersebut.

Menimbang bahwa hal inilah yang menyebabkan majelis hakim terdahulu menanggukhan untuk memutus perkara ini sebab terdapat perkara perdata yang sangat erat kaitannya dengan perkara pidana ini, Majelis Hakim tentunya hendak menjadikan putusan perdata tersebut sebagai salah satu bahan pertimbangan untuk menilai siapa pemegang hak atas lokasi yang dipermasalahkan, oleh karena perkara perdata tersebut adalah perkara yang mempersoalkan berbagai surat-surat yang berhubungan dengan lokasi sekaligus mempersoalkan kepemilikan atas lokasi hak milik 1110/menteng;

Menimbang bahwa dalam kenyataannya putusan perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan keputusan akhir : gugatan Terdakwa yang hendak membatalkan peralihan nama sertifikat hak milik 1110/Menteng ke JIMMY WIDJAJA ditolak oleh majelis hakim, dalam pertimbangannya majelis hakim tingkat banding dan tingkat kasasi tetap mengakui adanya penjualan yang dilakukan oleh Terdakwa kepada JIMMY WIDJAJA;

Menimbang bahwa meskipun putusan perdata tersebut tidak mengikat Majelis Hakim Pidana ini sebagaimana diterangkan oleh ahli JUNAEDI SAIBHIH, SH.,LLM. tetapi tidak dapat dipungkiri pula bahwa penanggukan perkara ini sangat berhubungan dengan perkara perdata tersebut, sehingga putusan perdata tersebut sangat layak digunakan sebagai salah satu bahan pertimbangan Majelis Hakim pidana, dan jika dihubungkan dengan keterangan Saksi JIMMY WIDJAJAJA, Saksi SALEH SAAF, Saksi H. BAKHRIAL (tidak disumpah), Saksi BUSONO WIBAWANTO,S.H., bahkan keterangan Terdakwa sendiri yang mengakui adanya hutang H. Saksi BAKHRIAL kepada SAKSI SALEH SAAF maka sangat jelas diperoleh fakta bahwa memang H.BAKHRIAL dan Terdakwa telah menjual lokasi tersebut akibat terlilit hutang kepada Saksi SALEH SAAF;

Menimbang bahwa berdasarkan hal di atas, maka jelaslah bahwa Saksi JIMMY WIDJAJA sebagai pembeli, layak atau berhak meminta agar Terdakwa pergi dari lokasi;

Menimbang bahwa karena Saksi JIMMY WIDJAJA sebagai orang yang berhak sudah hendak mengambil alih penguasaan lokasi tersebut, maka dengan sendirinya keberadaan Terdakwa dalam lokasi harus dipandang melawan hukum;

Halaman 38 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Menimbang bahwa dengan demikian maka Terdakwa dipandang berada di lokasi dengan melawan hukum dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, sehingga unsur ini dipandang terpenuhi.

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur terpenuhi maka Terdakwa harus dipandang telah melakukan perbuatan yang didakwakan, namun demikian apakah perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan pidana, tentunya perlu dikaji lebih lanjut oleh karena pemidanaan hanya dapat dijatuhkan jika yang dilakukan oleh seorang Terdakwa adalah suatu tindak pidana;

Menimbang bahwa dengan demikian maka dapat dipahami bahwa terpenuhinya seluruh unsur-unsur tidak serta membuat seseorang dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana, perbuatan harus dilihat secara utuh lalu dinilai apakah hal tersebut memang suatu kejahatan (tindak pidana) atau bukan;

Menimbang bahwa terkait hal tersebut, majelis hakim terlebih dahulu mengungkapkan bahwa pasal 167 berada dalam bab ketertiban umum, bukan dalam bab kejahatan terhadap barang, sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan Terdakwa dapat dipandang pidana bukan karena persoalan hak kepemilikan lokasi, tapi perbuatan Terdakwa dapat dipandang sebagai tindak pidana jika mengarah pada terganggunya ketertiban umum atau menimbulkan suatu keresahan pada suatu komunitas (kelompok) sebab kata umum disini menandakan bahwa yang dipermasalahkan disini bukan individu tetapi minimal kelompok masyarakat dimana dalam kehidupan sehari-hari kelompok terkecil disebut sebagai rumah tangga, dan ini lah yang menyebabkan kan kualifikasi delik ini disebut "*huisvredebreek*" yaitu kejahatan terhadap kebebasan rumah tangga (vide KUHP R. Soesilo);

Menimbang bahwa oleh karena Saksi JIMMY WIDJAJA tidak dalam kapasitas rumah tangga, melainkan hanya pribadi maka keresahan yang dialaminya tidak bersifat umum/kelompok sehingga dengan sendirinya perbuatan yang dilakukan Terdakwa tidak dapat dipandang sbegai tindak pidana yang diatur dalam pasal 167 ayat (1) KUHP, adapun Jika yang dipersoalkan oleh Penuntut Umum adalah perbuatan Terdakwa yang diduga melawan hak milik orang lain maka persoalan tersebut cenderung hanya persoalan keperdataan dimana hak milik memang cenderung berada dibawah titel perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan di atas, dimana Terdakwa terbukti melakukan perbuatan yang didawakan tetapi perbuatan tersebut hanya bersifat perdata maka Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum;

Halaman 39 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Menimbang bahwa mengenai pembelaan penasihat hukum Terdakwa, tidak dipertimbangkan tersendiri, karena semua hal telah terurai dalam pertimbangan unsur dan Majelis menilai telah cukup representative untuk menjadi tanggapan bagi pledoi Penasihat Hukum Terdakwa, lagi pula dengan dilepaskannya Terdakwa dari tuntutan hukum, permohonan Penasihat Hukum Terdakwa pada pokoknya diakomodir oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka haruslah dipulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang bahwa barang bukti dalam perkara ini berupa fotocopy surat-surat, maka relevan untuk tetap dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum maka biaya perkara dibebankan kepada negara;

Memperhatikan, Pasal 191 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa BALKIS Salfithri, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana:
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum:
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya:
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 1. 1 (satu) bendel Foto copy buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 1110/Menteng atas nama JIMMY WIDJAJA, yang dilegalisir.
 2. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 15 Juni 2014, yang dilegalisir.
 3. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Teguran tertanggal 03 September 2014, yang dilegalisir.
 4. 1 (satu) lembar foto copy surat undangan tertanggal 15 Agustus 2015 yang dilegalisir.
 5. 1 (satu) lembar Foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 25 Agustus 2015, yang dilegalisir.
 6. 1 (satu) lembar bendel foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan tertanggal 19 Desember 2014.

Tetap terlampir dalam berkas perkara

Halaman 40 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Membebankan biaya perkara kepada negara,

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Senin, tanggal 20 Juni 2022, oleh Kami : Bintang AL, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Fahzal Hendri, S.H.,M.H dan Panji Surono, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim anggota serta dibantu oleh Tambat Akbar, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan dihadiri oleh Priyo.W, S.H., Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat dan Penasihat Hukum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fahzal Hendri, S.H.,M.H.

Bintang AL, S.H.,M.H.

Panji Surono, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Tambat Akbar, S.H., M.H.

Halaman 41 dari 41 hal Putusan Nomor 870/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst.