



**P U T U S A N**

**Nomor 571 K/PID.SUS/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

Nama : **NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI**;  
Tempat lahir : Kudus;  
Umur/tanggal lahir : 50 tahun / 19 September 1963;  
Jenis kelamin : Perempuan;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Desa Demaan RT.03/RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Terdakwa berada di luar tahanan;

yang diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Kudus karena didakwa:

Bahwa ia Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI pada tanggal 28 Januari 2006 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2006, bertempat di kantor Notaris Suryanto, SH., M.Kn. Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 121 Kota Kudus atau setidaknya-tidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kudus, dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) yaitu penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

Awal mulanya Terdakwa dan saksi KRISTIANTI binti ALI ACHMADI datang ke rumah saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI dengan maksud Terdakwa akan pinjam uang senilai Rp74.000.000,00 (tujuh puluh empat juta rupiah) kepada saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI untuk melunasi hutang Terdakwa di Koperasi Barokah dengan jaminan sertifikat tanah ukuran 165 m2 HM 1125; Karena saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI tidak mau memberi pinjaman uang kepada Terdakwa dan memberi saran bagaimana kalau hutang di Koperasi Barokah dibayar oleh saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI sedang sertifikat tanah seluas 165 m2 yang ada bangunan rumah yang dianggunkan di Koperasi Barokah dibeli oleh saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI dan Terdakwa

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sependapat dengan saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI. Kemudian pada tanggal 28 Januari 2006 Terdakwa dan saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI datang ke Notaris Suryanto, SH., M.Kn. bin Kat Hanpa membuat akte jual beli. Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 19/Kds/2006 tanggal 28 Januari 2006, maka peralihan hak atas tanah seluas 165 m2 yang ada bangunan rumah di Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota Kudus atas nama Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI menjadi atas nama saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI dan harga tanah serta bangunan rumah tersebut seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Kemudian Terdakwa tidak mau mengosongkan rumah tersebut, maka Terdakwa mengontrak rumah yang telah dibeli saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI selama 3 (tiga) tahun dari tanggal 28 Januari 2006 sampai tanggal 28 Januari 2009 setiap tahunnya membayar sewa Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tetapi setelah jatuh tempo habis Terdakwa tidak pernah membayar kontrak dan tidak bersedia mengosongkan rumah tersebut;

Selanjutnya pada tanggal 12 Februari 2009 saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI bersama Terdakwa datang ke Notaris Suryanto, SH., M.Kn. bin Kat Hanpa untuk dibuatkan Surat Pengosongan Rumah Hak Milik Nomor 1125 seluas 165 m2 yang terletak di Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, tetapi sampai batas waktu tanggal 25 Februari 2009 Terdakwa tetap menempati dan menghuni bangunan yang berada di atas sebidang tanah HM 1125 seluas 165 m2 yang terletak di Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, secara tidak sah karena tanpa seijin dari pemilik saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI;

Akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, maka saksi H. HARTOPO, ST bin SAMSI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 36 ayat (4) juncto Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Menyatakan Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI bersalah melakukan tindak pidana "penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin dari pemilik" sebagaimana diatur dan

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



diancam pidana dalam Dakwaan melanggar Pasal 36 ayat (4) jo. Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI berupa pidana penjara selama 8 (delapan) bulan;
3. Menyatakan Barang Bukti:
  - 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 1125 atas nama Hartopo, ST.;

Dikembalikan kepada saksi Hartopo, ST;

- 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Januari 2006;
- 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Agustus 2007;
- 1 (satu) bendel Akta Jual Beli Nomor 19/Kds/2006 hari Sabtu tanggal 28 Januari 2006 antara Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) dengan Suryanto, SH., M.Kn. selaku yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah HM 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan Kecamatan Kota Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 13 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Suryanto, SH., M.Kn. dengan saksi Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) obyek Tanah HM 1125



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan Kecamatan Kota Kudus;

- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Kontrak Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 18 November 2006 yang dibuat oleh Suryanto, SH., M.Kn. Notaris di Kudus dengan saksi:
  - a. Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus, selanjutnya disebut pihak pertama (yang mengontraksewakan);
  - b. Tri Wahyono, lahir di Kudus tanggal 21 Agustus 1961, Warga Negara Indonesia, wiraswasta alamat Desa Demaan RT.01 RW.III Kecamatan Kota Kudus dan Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, selanjutnya disebut pihak kedua (yang mengontrak sewa) atas sebuah bangunan rumah di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan Jalan Veteran 1A Kecamatan Kota Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Turunan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2009/PN Kds tanggal 22 Desember 2009 perkara Gugatan antara Mualakah alias Maslakah Dkk sebagai para Penggugat melawan Noor Rochimah sebagai Tergugat 1 dan Hartopo, ST. sebagai Tergugat 2 Sengketa Tanah seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Veteran Nomor 1A Desa Demaan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Putusan Peradilan Tinggi Semarang Nomor 258/Pdt/2010/PT Smg tanggal 23 September 2010 mengenai Perkara Perdata Banding antara Mualakah melawan Noor Rochimah mengenai permohonan banding dari para Pembanding/Penggugat Mualakah alias Maslakah dan Noor Cholis;
- 1 (satu) bendel fotocopy Penetapan PN Kudus Nomor 01/pen.Pdt.G/2011/PN.Kds yo. Nomor 25/Pdt.G/2010/PT.Smg tanggal 11 Januari 2011 mengenai tidak diterimanya kasasi dari Nor Cholis selaku kuasa dari Mualakah alias Maslakah Dkk untuk permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 258/PDT/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 yo. Putusan Pengadilan Negeri Kudus

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 25/Pdt.G/2010/PN.Kds tanggal 22 Desember 2010 karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang;

- 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan PN Kudus tanggal 22 Februari 2012 tentang Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2009/PN.Kds tanggal 22 Desember 2009 jo. Nomor 258/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 dalam perkara antara Mualakah alias Maslakah melawan Noor Rochimah telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus tanggal 11 Januari 2011, oleh karena permohonan kasasi tidak memenuhi syarat formil;
- 1 (satu) bendel fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor 108 PK/Pdt/2012 tanggal 4 September 2012 atas Permohonan Peninjauan Kembali Mualakah alias Maslakah Dkk dalam perkara sengketa tanah melawan Noor Rochimah dan Hartopo, ST.;

Terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Membaca putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 91/Pid.B/2014/PN.Kds tanggal 17 September 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI telah 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 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 1125 atas nama Hartopo, ST; Dikembalikan kepada saksi Hartopo, ST.;
  - 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST. ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Januari 2006;
  - 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST. ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Agustus 2007;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fotocopy Akta Jual Beli Nomor 19/Kds/2006 hari Sabtu tanggal 28 Januari 2006 antara Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) dengan Suryanto, SH., M.Kn. selaku yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah HM 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan, Kecamatan Kota Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 13 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Suryanto, SH., M.Kn. dengan saksi Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) obyek Tanah HM 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan, Kecamatan Kota Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Kontrak Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 18 November 2006 yang dibuat oleh Suryanto, SH., M.Kn. Notaris di Kudus dengan saksi: a. Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (yang mengontraksewakan), b. Tri Wahyono, lahir di Kudus tanggal 21 Agustus 1961, Warga Negara Indonesia, wiraswasta alamat Desa Demaan RT.01 RW.III Kecamatan Kota Kudus dan Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (yang mengontrak sewa) atas sebuah bangunan rumah di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan Jalan Veteran 1A Kecamatan Kota Kudus;

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Turunan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2009/PN Kds tanggal 22 Desember 2009 perkara Gugatan antara Mualakah alias Maslakah Dkk sebagai para Penggugat melawan Noor Rochimah sebagai Tergugat 1 dan Hartopo, ST sebagai Tergugat 2 Sengketa Tanah seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Veteran Nomor 1A Desa Demaan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
- 1 (satu ) bendel fotocopy Putusan Peradilan Tinggi Semarang Nomor 258/Pdt/2010/PT Smg tanggal 23 September 2010 mengenai Perkara Perdata banding antara Mualakah melawan Noor Rochimah mengenai permohonan banding dari para Pembanding/Penggugat Mualakah alias Maslakah dan Noor Cholis;
- 1 (satu) bendel fotocopy Penetapan PN Kudus Nomor 01/Pen.Pdt.G/2011/PN.Kds jo. Nomor 25/Pdt.G/2010/PT.Smg tanggal 11 Januari 2011 mengenai tidak diterimanya kasasi dari Noor Cholis selaku kuasa dari Mualakah alias Maslakah Dkk untuk permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 258/PDT/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2010/PN.Kds tanggal 22 Desember 2010 karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang;
- 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 22 Februari 2012 tentang Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2009/PN.Kds tanggal 22 Desember 2009 jo. Nomor 258/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 dalam perkara antara Mualakah alias Maslakah melawan Noor Rochimah telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus tanggal 11 Januari 2011, oleh karena permohonan kasasi tidak memenuhi syarat formil;
- 1 (satu) bendel fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor 108 PK/Pdt/2012 tanggal 4 September 2012 atas Permohonan Peninjauan Kembali Mualakah alias Maslakah Dkk dalam perkara sengketa tanah melawan Noor Rochimah dan Hartopo, ST;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

5. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi Nomor 05/Akta Pid.B/2014/PN.Kds yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Kudus yang

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan, bahwa pada tanggal 29 September 2014 Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kudus mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 30 September 2014 dari Jaksa/ Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 30 September 2014;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 67 KUHP (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981) terhadap putusan Pengadilan Negeri Kudus tersebut tidak dapat dimintakan banding maka terhadap putusan tersebut secara langsung dapat dimintakan kasasi;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kudus pada tanggal 17 September 2014 dan Jaksa/Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 September 2014 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 30 September 2014 dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Bahwa Pengadilan Negeri Kudus yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi seperti tersebut di atas dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah melakukan kekeliruan dengan alasan bahwa karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sedangkan Undang-Undang yang baru Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tidak mengancam dengan pidana perbuatan "penghunian rumah oleh bukan pemilik" sebagaimana Pasal 12 ayat (1) Jo. Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992, maka Majelis Hakim berpendapat walaupun perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa adalah terbukti, akan tetapi karena perbuatan Terdakwa menghuni rumah yang bukan miliknya tersebut tidak lagi merupakan perbuatan (tindak) pidana, maka demikian kepada Terdakwa tidak dapat lagi dilakukan penuntutan pidana sehingga Terdakwa harus dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum, dengan demikian Hakim

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Pengadilan Negeri Kudus telah salah menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya yakni dalam hal:

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus telah salah arau keliru mengadili perkara dengan menerapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, terhadap perkara ini yang *tempus delictienya* terjadi pada tahun 2006;
- Berdasarkan fakta Akta Jual Beli tanah bangunan dengan luas 165 m<sup>2</sup> di Desa Demaan Rt.01 Rw.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, yaitu Akta Jual Beli Nomor: 19/Kds/2006 tanggal 28 Januari 2006 antara NOOR ROCHIMAH (Terdakwa) dan Sdr. HARTOPO, ST. bin SAMSI;

- Kemudian pada tanggal 12 Februari 2009 Sdr. HARTOPO, ST. bin SAMSI bersama Terdakwa datang ke Notaris SURYANTO, SH., M.Kn. bin KAT HANPA untuk dibuatkan Surat Pengosongan Rumah Hak Milik Nomor 1125 seluas 165 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Demaan Rt.01 Rw.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, tetapi sampai batas waktu tanggal 25 Februari 2009 Terdakwa tetap menempati dan menghuni bangunan yang berada di atas sebidang tanah HM 1125 seluas 165 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Demaan Rt.01 Rw.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, secara tidak sah karena tanpa seijin dari pemilik Sdr. HARTOPO, ST. bin SAMSI;

Dimana pada saat terjadinya tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa NOOR ROCHIMAH binti ALI ACHMADI, Undang-Undang yang masih berlaku yaitu Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;

- Bahwa tidak ada satupun ketentuan di dalam Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa Undang-Undang ini berlaku surut, untuk mengadili perkara-perkara pidana yang terjadi sebelum Undang-Undang ini diberlakukan;
- Bahwa berdasarkan Bab XVII Ketentuan Peralihan Pasal 164 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan bahwa:

Semua peraturan Perundang-Undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469), dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya mengenai perumahan

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



dan pemukiman, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini;

Kami Jaksa/Penuntut Umum berpendapat bahwa kejadian perkara tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 maka perkara atas nama Terdakwa NOOR ROCHIMAH dikenakan Pasal 36 ayat (4) Jo. Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Sedang Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, baru ada dan diberlakukan tanggal 12 Januari 2011;

Berdasarkan Bab XVII Ketentuan Peralihan Pasal 164 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan:

Semua peraturan Perundang-Undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya mengenai perumahan dan pemukiman, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, alasan semacam itu tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum atau peraturan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, atau apakah cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang, dan apakah Pengadilan telah melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 253 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981);
- Bahwa namun demikian, putusan *Judex Facti* tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai amar putusan;
- Bahwa putusan *Judex Facti* yang menyatakan perbuatan Terdakwa terbukti tapi bukan merupakan perbuatan pidana, karena didakwa berdasarkan Pasal 36 ayat (4) juncto Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Undang-Undang tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan tidak ada pidananya, maka berlaku ketentuan Pasal 1 ayat (2) KUHP, yang menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 yang memberlakukan hasil rapat Kamar Pidana bahwa apabila sejak awal dakwaan didasarkan pada Undang-Undang yang sudah tidak berlaku, maka Penuntutan Jaksa/Penuntut Umum terhadap Terdakwa dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa dengan adanya perubahan Undang-Undang tersebut sesuai Pasal 1 ayat (2) KUHP, maka kepada Terdakwa harus diterapkan peraturan perundang-undangan yang paling menguntungkan Terdakwa, maka akan diterapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan oleh karena sesuai Undang-Undang terbaru perbuatan Terdakwa bukan lagi perbuatan pidana, maka penuntutan Jaksa/Penuntut Umum sudah tidak punya dasar hukum lagi;
- Bahwa oleh karena dasar hukum penuntutan Jaksa/Penuntut Umum sudah tidak ada, maka seharusnya amar putusan *Judex Facti* menyatakan: "Penuntutan Jaksa/Penuntut Umum tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Jaksa/Penuntut Umum tersebut harus ditolak dengan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 91/Pid.B/2014/PN.Kds tanggal 17 September 2014 sekedar mengenai amar putusan sehingga amar selengkapannya sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Jaksa/Penuntut Umum ditolak dengan perbaikan menjadi menyatakan penuntutan Jaksa/Penuntut Umum tidak dapat diterima, maka biaya perkara pada tingkat kasasi dibebankan kepada Negara;

Memperhatikan Pasal 1 ayat (2) KUHP, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015

#### Disclaimer

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



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kudus** tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 91/Pid.B/2014/PN.Kds tanggal 17 September 2014 sekedar mengenai amar putusan, sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Penuntutan Jaksa/Penuntut Umum tidak dapat diterima;
2. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 1125 atas nama Hartopo, ST; Dikembalikan kepada saksi Hartopo, ST.;
  - 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST. ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Januari 2006;
  - 1 (satu) lembar fotocopy kuitansi pembelian rumah tanah HM 1125 Desa Demaan luas 165 m2, uang sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Bapak Hartopo, ST. ditandatangani oleh Noor Rochimah di Kudus tanggal 25 Agustus 2007;
  - 1 (satu) bendel fotocopy Akta Jual Beli Nomor 19/Kds/2006 hari Sabtu tanggal 28 Januari 2006 antara Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) dengan Suryanto, SH., M.Kn. selaku yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah HM 1125 seluas 165 m2 (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan, Kecamatan Kota Kudus;
  - 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 13 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Suryanto, SH., M.Kn. dengan saksi Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (penjual) dengan Tuan Hartopo,

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (pembeli) obyek Tanah HM 1125 seluas 165 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan, Kecamatan Kota Kudus;

- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Kontrak Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 18 November 2006 yang dibuat oleh Suryanto, SH., M.Kn. Notaris di Kudus dengan saksi: a. Hartopo, Sarjana Teknik, lahir di Kudus tanggal 10 Agustus 1967, Indonesia, Swasta, Desa Gondang Manis RT.07 RW.07 Kecamatan Bae Kudus. Selanjutnya disebut pihak pertama (yang mengontraksewakan), b. Tri Wahyono, lahir di Kudus tanggal 21 Agustus 1961, Warga Negara Indonesia, wiraswasta alamat Desa Demaan RT.01 RW.III Kecamatan Kota Kudus dan Noor Rochimah, lahir di Kudus, tanggal 19 September 1963, Indonesia, Wiraswasta, Desa Demaan RT.01 RW.03 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus. Selanjutnya disebut pihak kedua (yang mengontrak sewa) atas sebuah bangunan rumah di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1125 seluas 165 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima meter persegi) di Desa Demaan Jalan Veteran 1A Kecamatan Kota Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Surat Turunan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2009/PN Kds tanggal 22 Desember 2009 perkara Gugatan antara Mualakah alias Maslakah Dkk sebagai para Penggugat melawan Noor Rochimah sebagai Tergugat 1 dan Hartopo, ST sebagai Tergugat 2 Sengketa Tanah seluas 165 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Veteran Nomor 1A Desa Demaan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
- 1 (satu) bendel fotocopy Putusan Peradilan Tinggi Semarang Nomor 258/Pdt/2010/PT Smg tanggal 23 September 2010 mengenai Perkara Perdata banding antara Mualakah melawan Noor Rochimah mengenai permohonan banding dari para Pembanding/Penggugat Mualakah alias Maslakah dan Noor Cholis;
- 1 (satu) bendel fotocopy Penetapan PN Kudus Nomor 01/Pen.Pdt.G/2011/PN.Kds jo. Nomor 25/Pdt.G/2010/PT.Smg tanggal 11 Januari 2011 mengenai tidak diterimanya kasasi dari Noor Cholis selaku kuasa dari Mualakah alias Maslakah Dkk untuk permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 258/PDT/2010/PT.Smg

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 September 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2010/PN.Kds tanggal 22 Desember 2010 karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang;

- 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 22 Februari 2012 tentang Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2009/PN.Kds tanggal 22 Desember 2009 jo. Nomor 258/Pdt/2010/PT.Smg tanggal 23 September 2010 dalam perkara antara Mualakah alias Maslakah melawan Noor Rochimah telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kudus tanggal 11 Januari 2011, oleh karena permohonan kasasi tidak memenuhi syarat formil;
- 1 (satu) bendel fotocopy Putusan Mahkamah Agung Nomor 108 PK/Pdt/2012 tanggal 4 September 2012 atas Permohonan Peninjauan Kembali Mualakah alias Maslakah Dkk dalam perkara sengketa tanah melawan Noor Rochimah dan Hartopo, ST;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

Membebaskan biaya perkara pada tingkat kasasi kepada Negara;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 3 Desember 2015 oleh Dr. H.M. Syarifuddin, S.H., M.H., Ketua Kamar Pengawasan Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sumardijatmo, S.H., M.H. dan Desnayeti M, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Jaksa/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd./Sumardijatmo, S.H., M.H.  
ttd./Desnayeti M, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./Dr. H.M. Syarifuddin, S.H., M.H.

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

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

ROKI PANJAITAN, S.H.  
NIP. 19590430 198512 1001.

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 571 K/PID.SUS/2015