



PUTUSAN

Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Arya Sjahreza Bayu Lesmana;
2. Tempat lahir : Tenggarong;
3. Umur/tanggal lahir : 45 tahun/06 Desember 1978;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Bandung No. 34 RT 01 RW 02 Kel. Penanggungan
Kec. Klojen Kota Malang;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa tidak ditahan:

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Roniko Putra Julio Affani, S.H, M.H, dkk, beralamat di Apt. Puncak Kertajaya Tower A-Selatan Unit A718, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang tanggal 4 November 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg tanggal 17 Oktober 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg tanggal 17 Oktober 2024 tentang hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan Terdakwa serta memperhatikan surat-surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar pembacaan surat tuntutan yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum.

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan.
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - a. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 1018 Kel. Penanggungan Kec. Klojen Kota Malang an. RIZKY THAMRIN;
 - b. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Jual Beli (AJB) nomor : 106/2021 tanggal 21 Desember 2021 oleh PPAT ADHISTYRA WULANDARI, S.H., M.Kn;
 - c. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 6 tanggal 16 Juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;
 - d. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Kuasa Nomor : 7 tanggal 16 juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;Terlampir dalam berkas perkara.
4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya Terdakwa sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa (Arya Sjahreza Bayu Lesmana) tidak terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana memaksa ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum ada atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum.
2. Membebaskan Terdakwa (Arya Sjahreza Bayu Lesmana) dari dakwaan Jaksa Penuntut Umum, vrijspraak, atau setidaknya melepaskan dari semua tuntutan hukum, ontslag van rechtsvervolging;
3. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan biaya perkara ditanggung oleh Negara.

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

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.

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)



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

Bahwa ia terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana pada tanggal 21 Desember 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu pada Desember 2021 sampai dengan tahun 2024 bertempat di sebuah rumah yang beralamat di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Malang yang berwenang memeriksa dan mengadili, "memaksa masuk kedalam 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", yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa berawal ketika saksi Nanda Almer Ronny Putra membeli rumah yang beralamat di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang dari Alm. H. Endro Koesmartono sekira Tahun 2017 senilai Rp.6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) dengan rincian Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sebagai uang muka/ DP dan Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) KPR Bukopin, namun rumah tersebut masih ditempati oleh terdakwa selaku anak dari Alm. H. Endro Koesmartono, selanjutnya sekira tahun 2021 saksi Nanda Almer Ronny Putra membutuhkan dana untuk melunasi hutangnya kemudian menawarkan objek rumah yang beralamat di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang untuk dijual kepada saksi korban Rizky Thamrin dan sepakat dengan harga Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan dengan cara saksi korban memberi uang kepada saksi Nanda Almer Ronny Putra sebesar Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dan melunasi SHM rumah di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang yang dijaminkan ke Bank Bukopin sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), selanjutnya atas transaksi tersebut kemudian terbit sertifikat hak milik (SHM) No.1018 atas nama Rizky Thamrin.

Bahwa pada tanggal 21 Desember 2021 saksi korban mendatangi rumah yang telah dibeli dan bertemu dengan terdakwa yang berada rumah tersebut, kemudian saksi korban memberitahukan kepada terdakwa bahwa objek rumah yang beralamat di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang telah saksi korban beli dan saksi korban memberi peringatan secara lisan agar terdakwa segera keluar dari

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut namun tidak dihiraukan sehingga saksi korban memberikan 2 (dua) kali somasi kepada terdakwa namun oleh terdakwa tetap tidak dihiraukan.

Bahwa perbuatan terdakwa mengakibatkan saksi korban tidak dapat menempati objek rumah yang beralamat di Jl. Bandung No.34 RT.01/RW.02, Kel. Penanggungan, Kec. Klojen, Kota Malang dan mengalami kerugian sebesar Rp.12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 Ayat 1 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap surat dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg tanggal 2 Desember 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Keberatan / Eksepsi dari Penasihat Hukum Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg atas nama Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Rizky Thamrin, dibawah sumpah menurut cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa telah membeli rumah di Jalan Bandung, Kota Malang dari Saksi Nanda Almer sekitar bulan Juni atau Juli Tahun 2021 namun belum bisa menikmati rumah tersebut karena masih dikuasai oleh Terdakwa;
 - Bahwa sebelumnya Saksi Nanda Almer telah mengagungkan rumah tersebut di Bank Bukopin dengan jumlah kredit Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), sehingga Saksi dan Saksi Nanda Almer menyepakati bahwa rumah tersebut Saksi beli dengan harga Rp 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), dengan rincian Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) Saksi bayarkan dalam bentuk sisa kredit Nanda Almer di Bank Bukopin dan sisa pembayaran sejumlah Rp 6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah) Saksi bayar dalam bentuk uang tunai, mobil pajero, dan tembakau;
 - Bahwa jual beli tersebut juga terdapat kesepakatan dimana dalam waktu 1 (satu) tahun, Saksi Nanda Almer akan membeli kembali rumah tersebut, namun karena sudah lebih 1 (satu) tahun dan Saksi Nanda

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Almer tidak membeli kembali rumah tersebut, maka rumah tersebut menjadi hak milik Saksi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal perolehan rumah tersebut sebelum dimiliki oleh Saksi Nanda Almer;
- Bahwa Saksi melakukan penandatanganan perjanjian perikatan jual beli di Kantor Bank Bukopin didampingi oleh Notaris Dina, Saksi Nanda Almer beserta istri dan pejabat dari Bank Bukopin yang pada saat itu juga dibuat Surat Kuasa Menjual;
- Bahwa Saksi menandatangani terlebih dahulu dokumen tersebut dan selang beberapa menit Saksi Nanda Almer datang beserta istri untuk menandatangani dokumen tersebut;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Adistyra;
- Bahwa penguasaan objek rumah tersebut ada pada Terdakwa, namun pada saat kesepakatan, Saksi Nanda Almer menyanggupi permintaan Saksi untuk menyerahkan rumah dalam keadaan kosong;
- Bahwa Saksi sudah melayangkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Terdakwa agar segera mengosongkan rumah yang sudah Saksi beli;
- Bahwa objek tanah tersebut sudah pernah diajukan gugatan perdata ke Pengadilan oleh istri Saksi Nanda Almer sampai dengan tingkat Kasasi, yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat;
- Bahwa telah diupayakan perdamaian dengan Terdakwa pada saat di Kejaksaan namun tidak berhasil;
- Bahwa Saksi ingin agar hak Saksi sebagai pembeli dipenuhi dengan penyerahan rumah dalam keadaan kosong;
- Bahwa pada saat transaksi, Saksi Nanda Almer tidak memberitahu adanya kesepakatan antara Saksi Nanda Almer dengan Terdakwa terkait dengan rencana pembelian kembali rumah tersebut;
- Bahwa Terdakwa pernah menawarkan kesepakatan pembelian rumah yang telah Saksi beli dengan harga Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), namun Saksi menolak karena Saksi telah membeli rumah tersebut dengan harga jauh lebih besar dari uang yang ditawarkan Terdakwa, yang kemudian Saksi tawarkan uang sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Terdakwa agar meninggalkan / mengosongkan rumah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberi pendapat bahwa jual beli antara Saksi dengan Saksi Nanda Almer tersebut dilakukan dengan cara



tidak sesuai ketentuan hukum, dan Terdakwa baru mengetahui jual beli tersebut setelah Terdakwan mendapatkan somari dari Saksi;

2. Dina Agung Citra Dewi, S.H., M.Kn., dibawah sumpah menurut cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang melakukan proses perikatan perjanjian jual beli (PPJB) sebagai Notaris atas pembelian rumah oleh Saksi Rizky Thamrin dari Saksi Nanda Almer atas objek rumah yang terletak di Jalan Bandung nomor 34, Kota Malang;
- Bahwa penandatanganan perikatan perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan pada tanggal 16 Maret 2021, dengan klausul pasal 6 bahwa Saksi Rizky Thamrin harus melunasi pembayaran rumah paling lambat pada tanggal 16 Juli 2021, dengan harga dalam pasal 3 tertulis Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang telah Saksi bacakan dan para pihak tidak ada keberatan sehingga telah dilakukan penandatanganan serta telah dibuat juga surat kuasa untuk menjual;
- Bahwa harga objek senilai Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) merupakan hasil kesepakatan antara penjual dan pembeli dan masih diatas harga nilai jual objek pajak (NJOP) dan telah Saksi konfirmasi kepada pihak Badan Penerimaan Daerah;
- Bahwa penandatanganan perikatan perjanjian jual beli tersebut tidak dilakukan bersama-sama namun dilakukan pada hari dan tanggal yang sama dihadapan Saksi;
- Bahwa rumah tersebut atas nama Saksi Nanda Almer dan sebelumnya telah diagungkan pada Bank Bukopin, namun telah Saksi upayakan Roya kepada instansi pertanahan dan status tanah sudah bersih;
- Bahwa selanjutnya Saksi mengajukan permohonan penerbitan Akta Jual Beli (AJB) di kantor PPAT Adhistyra untuk selanjutnya dilakukan perubahan nama kepemilikan semula Saksi Nanda Almer menjadi atas nama Saksi Rizky Thamrin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kepemilikan hak sebelum dimiliki oleh Saksi Nanda Almer karena Saksi hanya melakukan pengecekan status tanah apakah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak dan tidak melakukan pengecekan terkait status riwayat kepemilikan tanah;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberi pendapat bahwa Terdakwa tidak mengetahui proses jual beli antara Saksi dengan Saksi Nanda Almer;

3. Adhistyra Wulandari, S.H., M.Kn., dibawah sumpah menurut cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi selaku pejabat pembuat akta tanah yang membuat akta jual beli atas transaksi jual beli rumah yang terletak di Jalan Bandung Nomor 34 Kota Malang antara Saksi Rizky Thamrin dengan Saksi Nanda Almer;
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta jual beli adalah Saksi Rizky Thamrin, dan Saksi Nanda Almer tidak diperlukan hadir karena sudah menandatangani surat kuasa menjual yang dibawa oleh Saksi Rizky Thamrin dengan nilai transaksi dalam akta jual beli tertulis Rp. 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli, kemudian Saksi mengajukan permohonan perubahan hak milik sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan, untuk kemudian diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Saksi Rizky Thamrin;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberi pendapat bahwa Terdakwa tidak mengenal Saksi dan tidak mengetahui proses yang disebutkan oleh Saksi;

4. Tanto Efendi, S.H., dibawah sumpah menurut cara agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Malang;
- Bahwa riwayat pemilikan objek berupa rumah yang terletak di jalan Bandung No.34, Kota Malang berdasarkan catatan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Malang, rumah tersebut sebelumnya atas nama Ir. Endro Kusmartono yang kemudian pada tahun 2018 ada transaksi jual beli kepada Saksi Nanda Almer, yang kemudian pada tahun 2021 terdapat transaksi jual beli kembali sehingga berganti kepemilikan menjadi atas nama Saksi Rizky Thamrin;
- Bahwa tidak ada nama Terdakwa dalam riwayat kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa objek rumah ini pernah di berikan hak tanggungan atas nama pemohon PT.Bank Bukopin pada saat kepemilikan atas nama Saksi Nanda Almer;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberi pendapat bahwa Terdakwa tidak mengenal Saksi dan tidak mengetahui proses yang disebutkan oleh Saksi;

5. Nanda Almer Ronny Putra, yang dibacakan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi menyetujui tawaran dari Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana untuk melakukan penebusan SHM rumah Jalan Bandung Nomor 34 RT 01 RW 02 Kelurahan Penanggungan Kecamatan Klojen Kota Malang yang saat itu dijaminkan atas nama H.Endro Koesmartono di Bank Kaltim, yang setelah dilakukan penulisan kredit, Saksi kemudian masukkan ke Bank Bukopin dengan fasilitas KPR dan terjadi proses jual beli antara Saksi dengan H.Endro Koesmartono di Bank Bukopin;
- Bahwa kemudian dikarenakan Saksi tidak bisa menebus cicilan kredit dengan jaminan SHM objek tanah tersebut, akhirnya Saksi menerima tawaran dari Saksi Rizky Thamrin untuk menebus jaminan tersebut;
- Bahwa terdapat pula kesepakatan yang terjadi secara lisan antara Saksi Terdakwa dan Saksi Rizky Thamrin yang berisi apabila Terdakwa memiliki uang akan ditebus kembali kepada Saksi Rizky Thamrin namun apabila dalam waktu 1 (satu) tahun Saksi atau Terdakwa tidak bisa menebus kembali, maka jaminan objek tersebut akan dibeli oleh Saksi Rizky Thamrin;
- Bahwa benar foto tanda tangan dalam minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 6 tanggal 16 Juli 2021 yang bertalian dengan Akta Kuasa nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 adalah tanda tangan Saksi;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa benar, Terdakwa akan membeli kembali objek rumah yang saat ini masih dikuasai dan ditempatinya;
- Bahwa pada saat Terdakwa hendak membeli kembali objek rumah ini, tiba-tiba Saksi-1 menaikkan harga menjadi Rp12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), dari kesepakatan awal secara lisan yang tadinya hanya Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), dengan alasan karena Sdr. Nanda Almer ada sangkutan hutang Kepada Saksi-1 sejumlah Rp6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah), dimana hutang Sdr. Nanda Almer dibebankan sebagai harga rumah yang akan dibeli kembali oleh Terdakwa;
- Bahwa karena uang sejumlah Rp 6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut merupakan hutang Sdr. Nanda Almer Kepada Saksi-1, maka Terdakwa menolak harga rumah sejumlah Rp12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah), dan hanya bersedia membayar dengan harga Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), sebagaimana kesepakatan awal yang dilakukan secara lisan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut:

1. Dr. M. Sholehuddin, S.H., M.H., dibawah sumpah memberikan pendapat/keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli menjelaskan terkait dengan perbuatan tindak pidana Pasal 167 ayat (1) KUHP yang mengatur "barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan, atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera".
- Bahwa dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP yang merupakan kriminalisasi terhadap pelanggaran hak kebebasan rumah tangga, ada 2 (dua) perbuatan yang dilarang, yaitu:
 - (1) Pertama secara melawan hukum masuk dengan paksa ke dalam rumah atau ruangan tertutup atau pekarangan tanpa persetujuan orang yang berhak;
 - (2) Kedua secara melawan hukum berada di rumah dan tidak segera pergi atas permintaan orang yang berhak, Jadi perbuatan masuk dengan paksa ke dalam rumah atau pekarangan tanpa persetujuan orang yang berhak itu dan berada di rumah orang dan tidak mau meninggalkan rumah tersebut setelah diperingatkan oleh yang berhak itu harus dibuktikan benar-benar tentang sifat 'melawan hukum'nya perbuatan;
- Bahwa unsur-unsur dalam Pasal 167 ayat 1 KUHP antara lain:
 - (1) Unsur subjektif adalah unsur yang menyangkut orang yang melakukan tindak pidana, dalam pasal ini meskipun tidak disebutkan kata-kata "sengaja" (dolus), atau lalai (culpa), maka dapat ditafsirkan pada bahwa unsur kesalahan dari orangnya adalah "sengaja".
 - (2) Unsur objektif adalah unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dalam pasal ini ada beberapa unsur yaitu Pertama, unsur perbuatan memaksa memasuki rumah/ruangan/pekarangan orang lain, yang cara masuknya harus memaksa yang sifatnya melawan hukum, dan melawan hukum merupakan unsur mutlak dari pasal ini, jika seorang memaksa memasuki rumah/ruangan/pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, maka pasal ini bisa digunakan, Kedua unsur perbuatan menetap atau tinggal atau diam dalam rumah/ruangan/perkarangan tertutup dengan melawan hukum, dan

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.

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)



atas permintaan orang yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, dapat dikenakan pasal ini;

- Bahwa yang dimaksud dengan yang "berhak" yaitu seseorang yang memiliki hak, baik Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Sewa, dll hak atas suatu rumah/ruangan/ pekarangan tertutup;
- Bahwa Subjek hukum dalam Pasal 167 ayat (1) yaitu "barangsiapa" artinya setiap orang yang melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang dalam pasal tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, dalam perkembangan hukum pidana dikenal juga subjek hukum korporasi, akan tetapi subjek hukum korporasi tidak termasuk pada pengertian "barangsiapa" dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP, Adapun yang menjadi subjek hukum dalam perkara terdakwa ARYA SJAHEREZA BAYU LESMANA yaitu Terdakwa, karena ia merupakan orang yang tetap berada dalam rumah tersebut meskipun telah diperingatkan secara lisan dan disomasi Oleh Pelapor sebagai orang yang berhak atas rumah tersebut;
- Bahwa dalam ilmu hukum pidana, melawan hak merupakan bentuk khusus dari melawan hukum, Melawan hak artinya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, sedangkan melawan hukum memiliki arti melanggar peraturan perundang-undangan pidana dan/atau melanggar hak orang lain, sehingga letak melawan hukumnya yaitu pada saat Terlapor yaitu terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana tetap menempati rumah tersebut meskipun sudah diperingatkan oleh pelapor secara lisan dan melalui Surat Somasi, perihal subjek hukum sebelumnya telah menempati rumah tersebut bukan menjadi persoalan, yang menjadi persoalan sehingga melawan hukum yaitu pada saat yang berhak meminta seseorang yang menempati rumah tersebut untuk pergi namun ia tidak segera pergi;
- Bahwa Ketika seseorang tidak mempunyai hak sama sekali, maka masuk unsur-unsur delik Pasal 167 ayat (1) KUHP dengan kata lain belum tentu orang yang mempunyai hak milik dalam suatu objek tersebut seseorang bisa menempati suatu rumah atau objek tersebut, karena ada seseorang yang mempunyai hak di dalamnya, bisa jadi disewakan, dalam hal ini yang mempunyai hak milik tidak bisa serta merta mengusir penyewa, kalau tidak mempunyai hak sama sekali, maka masuk dalam unsur-unsur delik Pasal 167 ayat (1) KUHP;

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi Rizky Thamrin melalui Saksi Nanda Almer;
- Bahwa rumah yang Terdakwa kuasai sebelumnya Terdakwa berikan sebagai agunan di Bank Kaltim dengan sisa angsuran kredit pada bulan Agustus atau Oktober 2017 sejumlah Rp 950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang pelunasan sisa angsuran tersebut Terdakwa dapatkan dari Saksi Nanda Almer sejumlah Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), berdasarkan tawaran kerjasama usaha pabrik rokok milik Saksi Nanda Almer di Pandaan namun karena Terdakwa tidak memiliki modal dan Terdakwa juga kesulitan untuk pengajuan kredit ke bank karena status Terdakwa SLIK kolektabilitas 5 (K-5), maka Saksi Nanda Almer kembali menawarkan untuk melakukan take over kredit ke Bank Bukopin dengan meminjam nama Saksi Nanda Almer yang hasilnya akan diperhitungkan sebagai modal usaha dan sisanya untuk biaya pelunasan di Bank Kaltim;
- Bahwa kredit yang dimaksud adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk membeli rumah yang Terdakwa tempati;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan langsung oleh ayah Terdakwa dengan diketahui oleh keluarga besar Terdakwa;
- Bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut telah Terdakwa terima yang kemudian Terdakwa serahkan sebagai penyertaan modal usaha kepada Saksi Nanda Almer sejumlah Rp 4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa terdapat kesepakatan lisan antara Terdakwa dengan Saksi Nanda Almer bahwa Terdakwa akan membeli kembali rumah tersebut apabila Terdakwa sudah memiliki uang yang cukup, akan tetapi tidak ditentukan batas waktunya;
- Bahwa Terdakwa tidak jadi membeli kembali rumah yang Terdakwa tempat tersebut karena Saksi Nanda Almer menjual kepada Saksi Rizky Thamrin, namun sebelum adanya transaksi, Terdakwa, Saksi Rizky Thamrin dan Saksi Nanda Almer melakukan pertemuan yang saat itu Saksi Rizky Thamrin menawarkan untuk take over kredit rumah tersebut dari Bank Bukopin dan Terdakwa sampaikan dengan harga Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dalam tempo 1 (satu) tahun yang oleh Saksi Rizky Thamrin setuju, namun kemudian merubah harga menjadi 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) dengan alasan Saksi Nanda Almer berhutang kepada Saksi Rizky Thamrin sejumlah Rp 6.500.000.000,00 (enam milyar

Halaman 11 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus juta rupiah), yang kemudian diperhitungkan sebagai harga penjualan rumah kepada Terdakwa;

- Bahwa Terdakwa baru mengetahui adanya balik nama sertifikat setelah Terdakwa menerima Somasi pada tahun 2021 dari pihak Saksi Rizky Thamrin yang selanjutnya Terdakwa melakukan *inzage* ke Pengadilan Negeri Malang dan melihat dokumen PPJB senilai Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak menyerahkan rumah tersebut karena pada mulanya tawaran Terdakwa disetujui oleh Saksi Rizky Thamrin yaitu dengan membeli kembali dengan harga Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), namun tiba-tiba diubah secara sepihak menjadi Rp 12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Surat sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik No.1018, seluas 553m², obyek rumah yang terletak di Jl. Bandung No.34, Klojen, Malang, atas nama Insinyur Haji Endro Koesmartono, diberi tanda bukti T-1;
- Surat Kuasa Ahli Waris alm E. Koesmartono untuk mengurus harta peninggalan almarhum, dan Surat Pernyataan ahli waris Kematian alm E. Koesmartono, diberi tanda bukti T-2;
- Sertipikat Hak Milik No.1018, seluas 553m², obyek rumah yang terletak di Jl. Bandung No.34, Klojen, Malang, atas nama Nanda Almer Ronny Putra, diberi tanda bukti T-3;
- Surat Pernyataan Hutang antara Terdakwa dengan Nanda Almer Ronny Putra, untuk pelunasan pinjaman Kepada saksi Pelapor Rizky Thamrin, tanggal 17 September 2022, yang sudah dilegalisasi Notaris Choirul Anam, S.H, M.Kn, diberi tanda bukti T-4;
- Akta Perubahan Susunan Pengurus CV Frio Tobacco, nomor 4 tanggal 08 Nopember 2017, diberi tanda bukti T-5;
- Akta Perubahan Susunan Pengurus CV Frio Tobacco, nomor 4 tanggal 09 Januari 2019, diberi tanda bukti T-6;
- Surat Pengakuan Sugianto selaku pengurus Perseroan Komanditer (Direktur) CV Frio Tobacco, tanggal 7 Februari 2025, diberi tanda bukti T-7;
- Setoran modal usaha rokok dari Terdakwa ke pemilik perusahaan Nanda Almer Ronny Putra, sebesar Rp 4.590.000.000,00, diberi tanda bukti T-8;

Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Salinan Putusan perkara nomor 95/Pdt.G/2023/PN Mlg, diberi tanda bukti T-9;
- Tanda terima memori kasasi, dan salinan Putusan kasasi perkara nomor 4105K/Pdt/2024, diberi tanda bukti T-10;
- Surat klarifikasi perkara yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Malang, diberi tanda bukti T-11;
- Gugatan Perlawanan perkara nomor 36/Pdt.G/2025/PN Mlg, diberi tanda bukti T-12;
- Pengaduan dan perlindungan hukum atas dugaan mafia tanah ke Kapolda Jawa Timur, diberi tanda bukti T-13;
- Print chat whatsapp, percakapan antara Rizky Thamrin dengan Terdakwa, diberi tanda bukti T-14;
- Rekaman Percakapan antara Terdakwa dengan Nanda Almer, dan percakapan Terdakwa, Nanda, dan Rizky Thamrin, diberi tanda bukti T-15;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 1018 Kel. Penanggungan Kec. Klojen Kota Malang an. RIZKY THAMRIN;
2. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Jual Beli (AJB) nomor : 106/2021 tanggal 21 Desember 2021 oleh PPAT ADHISTYRA WULANDARI, S.H., M.Kn;
3. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 6 tanggal 16 Juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;
4. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Kuasa Nomor : 7 tanggal 16 juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian, keterangan terdakwa, surat/bukti elektronik dan dihubungkan dengan barang bukti yang disajikan dipersidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa benar sampai saat ini Terdakwa menguasai rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang;
2. Bahwa berdasarkan barang bukti yang diajukan rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang telah tersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi Rizky Thamrin;

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan catatan pada Kantor Pertanahan Kota Malang, rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang tersebut pada tahun 2018 telah terjadi transaksi jual beli dari kepemilikan atas nama Ir. Endro Kusmartono kepada Saksi Nanda Almer dan pada tahun 2021 terjadi transaksi jual beli kepemilikan semula atas nama Saksi Nanda Almer menjadi atas nama Saksi Rizky Thamrin;
4. Bahwa pembelian rumah dengan kepemilikan atas nama Ir. Endro Kusmartono di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang oleh Saksi Nanda Almer dilakukan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Bukopin;
5. Bahwa kemudian Saksi Nanda Almer tidak bisa menebus cicilan kredit KPR di Bank Bukopin tersebut sehingga menjual kepada Saksi Rizky Thamrin dengan kesepakatan lisan berupa apabila dalam waktu 1 (satu) tahun Saksi atau Terdakwa tidak bisa menebus kembali, maka jaminan objek tersebut akan dibeli oleh Saksi Rizky Thamrin;
6. Bahwa telah dilakukan perikatan jual beli antara Saksi Rizky Thamrin dengan Saksi Rizky Thamrin berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris & PPAT Adhistyra Wulandari, S.H., M.Kn., telah dilakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) di Kantor Pertanahan Kota Malang;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

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

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

Ad. 1. Unsur “barangsiapa”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “barangsiapa” adalah orang perorangan atau badan sebagai pendukung hak dan kewajiban yang diajukan

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.

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)



di persidangan Pengadilan berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum karena diduga telah melakukan suatu tindak pidana;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dimaksud “barangsiapa” tidak lain adalah Terdakwa dengan segala identitasnya seperti yang terurai dalam surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah menghadapkan Arya Sjahreza Bayu Lesmana dengan identitas sebagaimana telah disebutkan sebagai Terdakwa yang berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum diduga telah melakukan tindak pidana;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan Terdakwa sendiri dalam persidangan telah membenarkan identitas yang tercantum dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa demikian identitas Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana yang termuat dalam Dakwaan Jaksa Penuntut Umum ternyata telah cocok dengan identitas Terdakwa di persidangan dan sepanjang persidangan berlangsung tidak terdapat satupun petunjuk bahwa terjadi kekeliruan orang (*error in persona*) sebagai subjek hukum atau pelaku tindak pidana yang sedang diperiksa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu unsur “barangsiapa” seperti yang dimaksud dalam dakwaan tersebut telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur “Memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa menurut penjelasan R.Soeroso dalam buku Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal dihubungkan dengan keterangan ahli Dr. M. Sholehuddin, S.H., M.H dalam persidangan, dapat disimpulkan terdapat 2 macam jenis tindakan dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana unsur ke-2 (dua) sebagai berikut:

- a. Dengan melawan hukum masuk dengan paksa kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain;
- b. Dengan melawan hukum berada disitu, yaitu dirumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, yang berarti tidak diharuskan kesemua sub-unsur terpenuhi melainkan sudah dianggap terbukti apabila salah satu telah terpenuhi, yaitu apakah memaksa masuk ke dalam rumah atau pekarangan yang dipakai orang lain, atau apakah sedang ada disitu dengan tidak ada haknya;

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pembuktian unsur, maka perlu diketahui penjelasan unsur-unsur tersebut berdasarkan aturan perundang-undangan, teori/doktrin dalam ilmu hukum, kamus hukum, maupun sumber bahan hukum lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “memaksa masuk” lebih lanjut diatur dalam Pasal 167 ayat (2) KUHP berupa: masuk dengan merusak atau memanjat, dengan menggunakan anak kunci palsu, perintah palsu, atau pakaian atau seragam palsu atau perbuatan memasuki dengan paksa;

Menimbang, bahwa Perbuatan “memaksa masuk dengan melawan hukum” (*wederrechtelijk binnendringen*) berdasarkan Lamintang & Djisman Samosir dalam bukunya Hukum Pidana, dapat terjadi dalam dua hal, yaitu:

1. Bila sebelumnya telah diberi suatu tanda larangan bagi orang yang tidak berhak untuk masuk ke dalam sebuah rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup. Misalnya dengan tulisan peringatan “dilarang masuk” atau “masuk harus mendapat ijin”, atau dengan pintu pagar atau pintu rumah tertutup rapat dan dikunci, maka setiap orang yang tanpa hak di larang memasuki rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup meskipun tidak diketahui orang yang berhak. Orang yang masuk itu telah melakukan perbuatan memaksa masuk.
2. Bila tanda-tanda larangan masuk tidak ada, kemudian ada orang hendak masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup, oleh orang yang berhak - melarangnya untuk masuk, baik dengan ucapan atau disertai dengan perbuatan, misalnya dengan menghalangi dengan membentangkan tangannya atau dengan menutup pintu. Orang itu tidak mengindahkannya dan tetap menerobos masuk ke dalam, maka orang itu juga melakukan perbuatan memaksa masuk;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “dipakai orang lain” adalah rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup itu dipergunakan, ditempati atau dikuasai oleh orang yang tidak berhak.

Menimbang, bahwa yang dimaksud “orang yang berhak” adalah seseorang yang memiliki dasar penguasaan atas suatu rumah, ruangan atau pekarangan yang tertutup dengan tidak terbatas pada hak penguasaan namun juga hak yang melekat yang memungkinkan seseorang untuk mempergunakan penguasaan tersebut, sehingga dalam hal ini orang yang berhak adalah tidak harus sebagai pemiliknya, bisa juga selain pemilik apabila orang lain itu mendapat hak untuk mempergunakannya, menempatinya atau menguasainya



dari si pemilik, misalnya karena adanya perjanjian sewa-menyewa dari pemilik kepada orang lain tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan “berada di situ dengan melawan hukum” adalah pelaku berada di tempat tersebut (rumah atau ruangan) dengan tidak mengindahkan hak orang lain atau bertentangan dengan kehendak orang lain yang berhak dalam hal ini dapat dikatakan telah melawan hukum apabila tindakan penguasaan pelaku dilakukan tanpa dasar alas hukum yang jelas dan penguasaan pelaku tersebut tanpa seijin pemilik yang berhak;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, Majelis Hakim merujuk pada fakta-fakta persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa Terdakwa menguasai rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Ayah kandung Terdakwa Ir. Endro Kusmartono;
2. Bahwa berdasarkan catatan pada Kantor Pertanahan Kota Malang, rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang tersebut pada tahun 2018 telah terjadi transaksi jual beli dari kepemilikan atas nama Ir. Endro Kusmartono kepada Saksi Nanda Almer dan kemudian kembali terjadi transaksi jual beli kepemilikan pada tahun 2021 yang semula atas nama Saksi Nanda Almer menjadi atas nama Saksi Rizky Thamrin;
3. Bahwa pembelian rumah dengan kepemilikan atas nama Ir. Endro Kusmartono di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang oleh Saksi Nanda Almer dilakukan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Bukopin;
4. Bahwa kemudian Saksi Nanda Almer tidak bisa menebus cicilan kredit KPR di Bank Bukopin tersebut sehingga menjual kepada Saksi Rizky Thamrin dengan kesepakatan lisan berupa apabila dalam waktu 1 (satu) tahun baik pihak Saksi Nanda Almer maupun Terdakwa tidak bisa menebus kembali, maka jaminan objek tersebut akan dibeli oleh Saksi Rizky Thamrin;
5. Bahwa telah dilakukan perikatan jual beli antara Saksi Rizky Thamrin dengan Saksi Rizky Thamrin berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kemudian berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris & PPAT Adhistyra Wulandari, S.H., M.Kn., telah dilakukan penerbitan sertifikat hak milik (SHM) di Kantor Pertanahan Kota Malang;



6. Bahwa sampai saat ini Terdakwa tetap menguasai rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang yang berdasarkan barang bukti yang diajukan rumah tersebut telah tersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi Rizky Thamrin;

Menimbang, bahwa dari fakta - fakta tersebut, diketahui bahwa Terdakwa sampai dengan persidangan ini berlangsung, bertempat tinggal di rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang, sehingga dapat dinyatakan bahwa Terdakwa yang menguasai tanah dan keadaan ini dipandang sebagai telah terpenuhinya frasa “berada di situ” sebagaimana salah satu elemen alternatif perbuatan dalam unsur kedua pasal ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguji apakah keberadaan Terdakwa di tanah tersebut dilakukan dengan melawan hukum atau memenuhi unsur “berada di situ dengan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) jo. Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik dan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dengan demikian, siapapun orangnya termasuk Majelis Hakim wajib memberikan penghormatan tertinggi terhadap eksistensi suatu Hak Milik.

Menimbang, bahwa atas objek rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang, telah terdapat Sertifikat Hak Milik yang merupakan suatu bentuk akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Sehingga isinya harus dipandang benar secara mutlak sampai dengan adanya putusan hakim yang menyatakan sebaliknya.

Menimbang, bahwa sebelumnya telah terdapat perselisihan sengketa Hak Milik tanah tersebut atas gugatan perdata dengan nomor 95/Pdt.G/2023/PN Mlg yang setelah Majelis Hakim telusuri berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP), telah Berkekuatan Hukum Tetap dengan amar yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1018 atas nama Rizky Thamrin adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, keberadaan siapapun di tempat / tanah / rumah tersebut oleh orang lain akan

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



menjadi melawan hukum sepanjang tanpa izin atau tidak dikehendaki oleh pemegang hak kepemilikan yang sah yaitu oleh Rizky Thamrin;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa Terdakwa masih berdiam/ bertempat tinggal dan tidak mau mengosongkan objek tersebut menunjukkan bahwa Rizky Thamrin selaku pemilik yang berhak tidak menghendaki/ tidak mengizinkan keberadaan Terdakwa di atas tanah tersebut sebagai “berada disitu dengan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa oleh karena itu unsur “memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum” sebagaimana yang dimaksud dalam dakwaan telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur “dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan permintaan yang berhak atau suruhannya adalah suatu perintah, suruhan, himbauan, maupun paksaan baik secara langsung maupun tidak langsung yang dapat dimengerti oleh orang yang tidak memiliki hak tersebut;

Menimbang, bahwa sebagai suatu bentuk akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan format bentuknya telah ditetapkan secara baku, maka prinsip yang harus dipegang teguh terhadap eksistensi Sertifikat Hak Milik adalah isinya harus dipandang benar secara mutlak sampai dengan terbukti sebaliknya. Konsekuensi dari hal tersebut adalah melekatnya hak bagi si pemegang hak milik untuk juga berwenang meminta pergi siapapun orangnya yang masih menguasai atau menduduki tanah miliknya secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa Rizky Thamrin telah memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Terdakwa agar segera mengosongkan rumah di Jalan Bandung Nomor 34, RT 01 RW 02, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang yang telah diakui diterima oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu unsur “dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera” sebagaimana yang dimaksud dalam dakwaan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa, maka Terdakwa harus dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan pembelaan secara tertulis tanggal 12 Februari 2025, yang pada

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



intinya memohon agar Terdakwa Arya Sjahreza Bayu Lesmana dinyatakan tidak terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana “memaksa 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” sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mendalilkan pembelaannya, Terdakwa telah mengajukan bukti surat yang bertanda T-1 sampai dengan T-15, seluruhnya telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Terdakwa bertanda T-1 sampai dengan T-13 yang digunakan untuk membuktikan suatu hal perdata yang dalam hal ini telah diputus dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan nomor perkara 95/Pdt.G/2023/PN Mlg, dan bukti-bukti tersebut diajukan oleh Terdakwa pada saat tahap acara pengajuan pembelaan/*pledoi*, dimana tahap pengajuan pembelaan/*pledoi* adalah tahap yang dilakukan setelah pemeriksaan dinyatakan selesai oleh Majelis Hakim sesuai Pasal 182 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, maka bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-14 sampai dengan T-15 yang merupakan jenis alat bukti elektronik, maka berdasarkan Pasal 5 jo Pasal 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, alat bukti elektronik meskipun merupakan perluasan alat bukti sesuai dengan Hukum Acara namun agar dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, harus memenuhi syarat formil dan materiil berupa perolehan yang dilakukan secara sah dan dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediaannya, maka perlu didukung dengan alat bukti lainnya berupa keterangan ahli dibidangnya sebagai tolak ukur yang dapat menilai keabsahan alat bukti elektronik. Oleh karena itu dikarenakan bukti surat tersebut tanpa didukung dengan keterangan ahli maka bukti-bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan, Terdakwa terbukti telah melakukan perbuatan yang memenuhi unsur “memaksa 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”;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pembelaan Terdakwa tidak tepat menurut hukum, oleh karena itu pembelaan Terdakwa ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh di persidangan, karena dalam persidangan Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik berupa alasan pembenar dan/ atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa merupakan orang yang mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa tidak ditahan dan menurut Majelis Hakim tidak cukup alasan untuk menahan, maka Terdakwa tidak ditahan;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana kepada Terdakwa, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

Keadaan yang memberatkan Terdakwa:

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan orang lain;

Keadaan yang meringankan Terdakwa:

- Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa dijatuhi pidana dan tidak mengajukan permohonan pembebasan dari biaya perkara, maka berdasarkan Pasal 222 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara;

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Arya Sjahreza Bayu Lesmana** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "memaksa masuk kedalam 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" sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa:

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 1018 Kel. Penanggungan Kec. Klojen Kota Malang an.Rizky Thamrin
 2. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Jual Beli (AJB) nomor : 106/2021 tanggal 21 Desember 2021 oleh PPAT ADHISTYRA WULANDARI, S.H., M.Kn;
 3. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 6 tanggal 16 Juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;
 4. 1 (satu) bendel Fotocopy terleges Akta Kuasa Nomor : 7 tanggal 16 juli 2021 oleh Notaris DINA AGUNG CITRA DEWI, S.H., M.Kn;
- Tetap terlampir dalam berkas;
4. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang pada hari Jumat, tanggal 21 Februari 2025, oleh I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H., dan Safruddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Senin tanggal 24 Februari 2025 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H., dan Safruddin, S.H., M.H., dibantu oleh Eko Wahono, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Rusdianto Hadi Sarosa, S.H., M.H., sebagai Penuntut Umum, dan Terdakwa tanpa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd,

Ttd,

Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H.,

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.,

Ttd,

Safruddin, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd,

Eko Wahono, S.H.,

Halaman 22 dari 22 Putusan Nomor 371/Pid.B/2024/PN Mlg.