



**P U T U S A N**

**Nomor 520 K/PID/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

Yang memeriksa dan mengadili perkara pidana dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : **KONAR ZUBER, S.H., M.H. Bin ZUBER;**  
Tempat lahir : Sekayu;  
Umur/tanggal lahir : 47 tahun/11 April 1965;  
Jenis kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jalan Sultan Hasanudin I Nomor 2432 RT. 36  
RW. 11, Kelurahan Karya Baru, Kecamatan  
Alang-Alang Lebar, Palembang;  
A g a m a : I s l a m;  
Pekerjaan : PNS;

Terdakwa tidak ditahan;

Terdakwa diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang, karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

**DAKWAAN:**

**KESATU:**

Bahwa ia Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber Pada tanggal 30 Juli tahun 2009, tanggal 5 Agustus tahun 2009 dan tanggal 24 Agustus 2009 atau setidaknya pada tahun 2009 bertempat di kantor milik saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty di Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang dan pada tanggal 10 Juni tahun 2010 dan pada waktu-waktu lain yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya masih pada tahun 2010 atau setidaknya semuanya masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Berawal dari kedatangan Terdakwa ke kantor saksi Hj. Ratna Rahmawaty di Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang bertemu dengan saudara Abdul Aziz suami saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty sekira bulan Agustus tahun 2009, mengajak saksi korban bekerja sama membangun perumahan

Hal. 1 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016

**Disclaimer**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas lahan milik Terdakwa. Pada saat akan membuat perjanjian kerjasama membangun perumahan tersebut, saksi korban menanyakan siapa pemilik tanah tersebut. Saat itu Terdakwa menjawab: Jangan khawatir, Bu Hajah, tanah itu betul-betul murni milik saya. Karena yakin tanah tersebut milik Terdakwa, maka kemudian saksi korban bersedia melakukan kerjasama membangun perumahan dengan Terdakwa dengan kesepakatan, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty memberikan modal dan Terdakwa menyediakan tanah/lahan miliknya. Untuk melaksanakan kerjasama tersebut, selanjutnya saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty menyerahkan uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Terdakwa berupa:

- Cek BNI Nomor 534720 tanggal 30 Juli 2009 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan pada tanggal 30 Juli 2009;
- Cek BNI Nomor 534721 tanggal 5 Agustus 2009 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) diserahkan pada tanggal 5 Agustus 2009;
- Cek BNI Nomor 405127 tanggal 24 Agustus 2009 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) diserahkan pada tanggal 24 Agustus 2009;

Ketiga lembar cek tersebut diserahkan oleh suami saksi korban yaitu saudara KH. Abdul Aziz Hamid di kantor saksi korban Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang;

- Setelah Terdakwa menerima uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari saksi Hj. Ratna Rahmawaty kemudian barulah dibuat surat/akta perjanjian kerjasama Nomor: 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009 di Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H.;
- Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009 tersebut yang isinya antara lain:  
Bahwa Terdakwa mengaku sebagai pemilik dari sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru luasnya 16.997 m<sup>2</sup> yaitu sebagian dari Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 801/Karya Baru/ 2000. Tanah tersebut dinilai dengan harga sebesar Rp200.000,00/per m<sup>2</sup> merupakan saham Terdakwa dan saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty sebagai pemilik modal dan pemilik sebidang tanah luasnya 3.000 m<sup>2</sup> yang telah dibelinya dari sebagian tanah milik Terdakwa seluas 3.000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (bukan akta jual beli) Nomor 10 tanggal 06-08-2009 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H., dan tanah milik saksi

Hal. 2 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



korban Hj. Ratna Rahmawaty luas 3.000 m<sup>2</sup> tersebut merupakan satu kesatuan akan dijadikan lahan proyek atas kerjasama pihak pertama (saksi Hj. Ratna Rahmawaty), pihak kedua (Terdakwa) dan pihak ketiga (Sdr. Belly Ferdiansyah) sebagai pengelola membangun perumahan yaitu sebagian dari luas tanah pihak pertama (Terdakwa) yang semula luasnya 19.997 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru atas nama Amancik (almarhum);

- Kemudian setelah Terdakwa menerima uang saksi korban sebesar Rp600.000.000,00 dan dibuatkan Akta Kesepakatan Kerjasama Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, dan dimulailah pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut dengan mengerjakan:

Pembukaan lahan (*land clearing*) yang pengerjaannya telah 100%;

Pembuatan pagar keliling yang pengerjaannya baru 30%;

Pembuatan parit/got keliling yang pengerjaannya baru 30%;

Penimbunan lahan yang pengerjaannya sudah 100%;

- Saat sedang menjalani Akta Perjanjian Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, Terdakwa mengatakan kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty bahwa Terdakwa memerlukan dana tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), karena saksi korban tidak memiliki dana tunai sebesar itu, maka kemudian pada hari Senin tanggal 28 Desember tahun 2009 Terdakwa membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yaitu Akta Nomor 485/Alang-alang Lebar/2009 yang mana di dalam akta tersebut disebutkan antara lain:

Bahwa Terdakwa bertindak atas kekuatan Akta Kuasa menjual tanggal 29 September 2003 Nomor 116, yang dibuat di hadapan Notaris Robert Tjahjendra untuk dan atas nama: 1) Nyonya li Supinah Binti Subur, 2) Tuan Santoso Bin Amancik dan 3) Nona Wahyuni Binti Amancik, dimana Terdakwa menjual kepada saksi Hj. Ratna Rahmawaty Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Agustus 2000 Nomor 801/Karya Baru/2000 seluas 19.997 m<sup>2</sup> dengan harga Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

Kemudian sertifikat tanah tersebut dibaliknamakan dari nama Terdakwa menjadi nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty. Selanjutnya dengan alasan sertifikat Nomor: 5495 luas tanah 19.997 m<sup>2</sup> yang sudah menjadi nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty itu terlalu besar jumlah tanahnya jika dijadikan jaminan kredit ke Bank BII untuk pinjaman Rp1.000.000.000,00



(satu miliar rupiah), maka sertifikat Nomor 5495 luas tanah 19.997 m<sup>2</sup> yang sudah dibalik nama menjadi nama saksi korban tersebut dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu:

1) Sertifikat Nomor 02857 tanggal 1 April 2010 luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> diberikan diserahkan kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty untuk dijadikan jaminan kredit ke Bank BII Cabang Palembang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

2) Sertifikat Nomor 02858 tanggal 1 April 2010 luas tanah 8.762 m<sup>2</sup>;

- Latar belakang timbulnya pembagian luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> dan 8.762 m<sup>2</sup> dengan perhitungan bahwa uang saksi korban yang telah dipakai oleh Terdakwa sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) ditambah dengan biaya lain yang telah dikeluarkan sebesar Rp1.375.861.250,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) maka dikompensasikan dengan luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> dengan asumsi harga tanah Rp250.000,00 per meter persegi. Selanjutnya sertifikat milik saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty Nomor 02857 tanggal 1 April 2010 luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> atas nama Hj. Ratna Rahmawaty dijadikan jaminan kredit uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) di Bank BII Cabang Palembang dan uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa melalui transfer ke rekening Terdakwa;
- Setelah Terdakwa menerima uang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty, kemudian Terdakwa membatalkan akta perjanjian Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, dengan alasan Terdakwa belum menunjuk dan menempatkan orang perwakilannya padahal sejak awal kesepakatan Terdakwa telah menunjuk saudara Zuraida dan saksi Huzairin sebagai perwakilannya dan juga Terdakwa beralasan bahwa Terdakwa tidak setuju dengan kinerja saudara Belly Ferdiansyah yang dikatakannya terlalu lamban dan sudah memakan waktu lama, dan hal itu membuat saudara Belly Ferdiansyah mengundurkan diri dari kerjasama tersebut;
- Setelah Akta Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009 dibatalkan oleh Terdakwa, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty masih ingin melanjutkan kerjasama itu, maka dibuatlah 2 (dua) akta perjanjian kerjasama yaitu:
  - 1) Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010 yang isinya antara lain:

Saksi Hj. Ratna Rahmawaty pemilik dana, Terdakwa menyediakan lahan dan menunjuk saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E.,



Ak. dan saksi Drs. Muhammad Baharrudin, MT., dan saksi Huzairin untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan tersebut;

2) Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010 tentang kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar perusahaan property perumahan dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut;

- Dengan adanya kedua akta yaitu akta Nomor 42 dan Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010 itu, maka kemudian saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E., Ak. dan saksi Drs. Muhammad Baharuddin, MT. bersama saksi Huzairin melanjutkan pekerjaan yang belum selesai yaitu:

- Pembuatan pagar keliling yang pengerjaannya baru 30% menjadi selesai 100%;
- Pembuatan parit/got keliling yang pengerjaannya baru 30% menjadi selesai 100%;
- Penimbunan lahan yang pengerjaannya sudah 100%;
- Memasang Duiker pada akses jalan Muhammad Alwi sepanjang 12 meter; dan
- Membangun rumah type 70 m<sup>2</sup> dua unit;

- Setelah pekerjaan tersebut di atas selesai dilaksanakan, Terdakwa kembali membatalkan Akta Nomor 42 dan 43 tanggal 18 Januari 2010 itu, dengan alasan yang sama dengan sebelumnya bahwa pekerjaan yang dilaksanakan oleh saksi Ir. Muhammad Erlan, saksi Hj. Asma, S.E., Ak., Drs. Muhammad Baharuddin, MT. bersama saksi Huzairin itu lamban, sudah terlalu lama dan berlarut-larut. Pembatalan tersebut dengan membuat Akta Nomor 25 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yang intinya berisi:

Antara saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty dan Terdakwa sepakat membatalkan Akta Perjanjian Kerja Sama dan Akta perjanjian masing-masing tertanggal 18-01-2010 Nomor 42 dan Nomor 43 dan telah mengadakan perhitungan sebagaimana mestinya;

- Setelah Terdakwa membatalkan akta Nomor 42 dan 43 tanggal 18 Januari 2010, saksi korban masih tetap ingin melanjutkan perjanjian kerja sama itu karena saksi sudah terlanjur mengeluarkan uang banyak, maka dibuatlah dua buah akta yaitu:

1) Nomor: 26 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. tentang kesepakatan pembagian keuntungan 45% untuk saksi korban, 35% untuk terdakwa dan 20% untuk saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E., Ak., Drs. Muhammad Baharuddin, MT.



(ketiganya ditunjuk oleh saksi korban) dan Huzairin (ditunjuk oleh Terdakwa) untuk mengelola pembangunan perumahan;

- 2) Nomor: 27 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H. tentang kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar perusahaan bidang property atau perumahan dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut;

Namun kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 26 dan 27 tanggal 14 Juni 2010 tersebut di atas tidak pernah dilaksanakan, Terdakwa beralasan bahwa dirinya masih dalam proses memisahkan dana investasi saya dan dana operasional yang telah dikeluarkan, masih menghitung bunga bank dengan jumlah dana yang dipakai dan menunggu akan menjual kebun miliknya laku terlebih dahulu;

- Sampai pada tanggal 14 Juni 2010 Terdakwa membuat perjanjian yaitu akta Nomor: 28 tanggal 14 Juni 2010 di hadapan notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yang pada pokoknya berisi bahwa uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pinjaman saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty di Bank BII Palembang yang ada pada Terdakwa, dipakai oleh Terdakwa semuanya dan Terdakwa sanggup membayar bunganya dan administrasi lainnya dari bulan Juli sampai dengan Desember 2010;
- Kemudian pada tanggal 30 Maret 2011 Terdakwa membuat kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty surat kesepakatan yang hanya dibuat dengan tulisan tangan yang pokoknya berisi:
  1. Bahwa saksi korban dan Terdakwa sepakat bahwa saksi korban membeli tanah milik Terdakwa Sertifikat Nomor: 02857 luas 11.235 m<sup>2</sup> tersebut;
  2. Terdakwa mengembalikan uang operasional dan pinjaman uang di Bank BII sesuai kesepakatan pembangunan perumahan yang sudah dibuat dengan total: Rp2.558.513.844,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta lima ratus tiga belas ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah);

Dengan adanya kesepakatan yang dibuat oleh Terdakwa sendiri dan Terdakwa meminta saksi korban dan suaminya menandatangani tersebut, maka kerjasama dengan saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty dan suami berakhir dan semua surat-surat yang berkaitan dengan proyek kerjasama tanpa terkecuali, dikembalikan kepada Terdakwa. Dan surat kesepakatan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut ditutup dengan kata-kata: demikian kesepakatan ini dibuat dan yang belum termasuk akan dimusyawarahkan masing-masing pihak secara kekeluargaan;



- Selanjutnya ternyata pada tanggal 25 Juni tahun 2012, tanah sertifikat Nomor 02858/Kel. Karya baru tanggal 1 April 2010 atas nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty yang ada pada Terdakwa tersebut, telah dijualkan oleh Terdakwa kepada saksi Ferry dengan harga Rp3.780.900.000,00 dengan asumsi harga Rp450.000,00/m<sup>2</sup> di hadapan Notaris Junaidi, S.H. dan pembayarannya telah lunas menggunakan cek tunai Bank BCA;
- Setelah Terdakwa membuat kesepakatan tersebut di atas, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty belum menerima uang dan hak-hak saksi apapun sampai akhirnya saksi korban melaporkan Terdakwa ke Polda Sumsel;
- Atas perbuatan Terdakwa, saksi Hj. Ratna Rahmawaty mengalami kerugian sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam 372 KUHP;

**ATAU:**

**KEDUA:**

Bahwa ia Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber pada tanggal 30 Juli tahun 2009, tanggal 5 Agustus tahun 2009 dan tanggal 24 Agustus 2009 atau setidaknya pada tahun 2009 bertempat di kantor milik saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty di Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang dan pada tanggal 10 Juni tahun 2010 dan pada waktu-waktu lain yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya masih pada tahun 2010 atau setidaknya semuanya masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang. Perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Berawal dari kedatangan Terdakwa ke kantor saksi Hj. Ratna Rahmawaty di Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang bertemu dengan saudara Abdul Aziz suami saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty sekira bulan Agustus tahun 2009, mengajak saksi korban bekerja sama membangun perumahan di atas lahan milik Terdakwa. Pada saat akan membuat perjanjian kerjasama membangun perumahan tersebut, saksi korban menanyakan siapa pemilik tanah tersebut. Saat itu Terdakwa menjawab: Jangan khawatir, Bu Hajah, tanah itu betul-betul murni milik saya. Karena yakin tanah tersebut milik Terdakwa, maka kemudian saksi korban bersedia melakukan kerjasama



membangun perumahan dengan Terdakwa dengan kesepakatan, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty memberikan modal dan Terdakwa menyediakan tanah/lahan miliknya. Untuk melaksanakan kerjasama tersebut, selanjutnya saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty menyerahkan uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Terdakwa berupa:

- Cek BNI Nomor 534720 tanggal 30 Juli 2009 sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan pada tanggal 30 Juli 2009;
- Cek BNI Nomor 534721 tanggal 5 Agustus 2009 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) diserahkan pada tanggal 5 Agustus 2009;
- Cek BNI Nomor 405127 tanggal 24 Agustus 2009 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) diserahkan pada tanggal 24 Agustus 2009;

Ketiga lembar cek tersebut diserahkan oleh suami saksi korban yaitu saudara KH. Abdul Aziz Hamid di kantor saksi korban Jalan Demang Lebar Daun Nomor 51 Palembang;

- Setelah Terdakwa menerima uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari saksi Hj. Ratna Rahmawaty kemudian barulah dibuat surat/akta perjanjian kerjasama Nomor: 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009 di Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H.;
- Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009 tersebut yang isinya antara lain:  
Bahwa Terdakwa mengaku sebagai pemilik dari sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru luasnya 16.997 m<sup>2</sup> yaitu sebagian dari Surat Ukur tanggal 23-08-2000 Nomor 801/Karya Baru/ 2000. Tanah tersebut dinilai dengan harga sebesar Rp200.000,00/per m<sup>2</sup> merupakan saham Terdakwa dan saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty sebagai pemilik modal dan pemilik sebidang tanah luasnya 3.000 m<sup>2</sup> yang telah dibelinya dari sebagian tanah milik Terdakwa seluas 3.000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (bukan akta jual beli) Nomor 10 tanggal 06-08-2009 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H., dan tanah milik saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty luas 3.000 m<sup>2</sup> tersebut merupakan satu kesatuan akan dijadikan lahan proyek atas kerjasama pihak pertama (saksi Hj. Ratna Rahmawaty), pihak kedua (Terdakwa) dan pihak ketiga (Sdr. Belly Ferdiansyah) sebagai pengelola membangun perumahan yaitu sebagian dari luas tanah pihak pertama (Terdakwa) yang semula luasnya 19.997 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru atas nama Amancik (almarhum);

- Kemudian setelah Terdakwa menerima uang saksi korban sebesar Rp600.000.000,00 dan dibuatkan Akta Kesepakatan Kerjasama Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, dan dimulailah pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut dengan mengerjakan:

Pembukaan lahan (*land clearing*) yang pengerjaannya telah 100%;

Pembuatan pagar keliling yang pengerjaannya baru 30%;

Pembuatan parit/got keliling yang pengerjaannya baru 30%;

Penimbunan lahan yang pengerjaannya sudah 100%;

- Saat sedang menjalani Akta Perjanjian Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, Terdakwa mengatakan kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty bahwa Terdakwa memerlukan dana tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), karena saksi korban tidak memiliki dana tunai sebesar itu, maka kemudian pada hari Senin tanggal 28 Desember tahun 2009 Terdakwa membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yaitu Akta Nomor 485/Alang-alang Lebar/2009 yang mana di dalam akta tersebut disebutkan antara lain:

Bahwa Terdakwa bertindak atas kekuatan Akta Kuasa menjual tanggal 29 September 2003 Nomor 116, yang dibuat di hadapan Notaris Robert Tjahjendra untuk dan atas nama: 1) Nyonya li Supinah Binti Subur, 2) Tuan Santoso Bin Amancik dan 3) Nona Wahyuni Binti Amancik, dimana Terdakwa menjual kepada saksi Hj. Ratna Rahmawaty Hak Milik Nomor 5495/Kelurahan Karya Baru sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Agustus 2000 Nomor 801/Karya Baru/2000 seluas 19.997 m<sup>2</sup> dengan harga Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

- Kemudian sertifikat tanah tersebut dibaliknamakan dari nama Terdakwa menjadi nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty. Selanjutnya dengan alasan sertifikat Nomor: 5495 luas tanah 19.997 m<sup>2</sup> yang sudah menjadi nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty itu terlalu besar jumlah tanahnya jika dijadikan jaminan kredit ke Bank BII untuk pinjaman Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka sertifikat Nomor 5495 luas tanah 19.997 m<sup>2</sup> yang sudah dibalik nama menjadi nama saksi korban tersebut dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat yaitu:

- 1) Sertifikat Nomor 02857 tanggal 1 April 2010 luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> diberikan diserahkan kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty untuk

Hal. 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



dijadikan jaminan kredit ke Bank BII Cabang Palembang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

2) Sertifikat Nomor 02858 tanggal 1 April 2010 luas tanah 8.762 m<sup>2</sup>;

- Latar belakang timbulnya pembagian luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> dan 8.762 m<sup>2</sup> dengan perhitungan bahwa uang saksi korban yang telah dipakai oleh Terdakwa sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) ditambah dengan biaya lain yang telah dikeluarkan sebesar Rp1.375.861.250,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus enam puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) maka dikompensasikan dengan luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> dengan asumsi harga tanah Rp250.000,00 per meter persegi. Selanjutnya sertifikat milik saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty Nomor 02857 tanggal 1 April 2010 luas tanah 11.235 m<sup>2</sup> atas nama Hj. Ratna Rahmawaty dijadikan jaminan kredit uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) di Bank BII Cabang Palembang dan uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa melalui transfer ke rekening Terdakwa;
- Setelah Terdakwa menerima uang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty, kemudian Terdakwa membatalkan akta perjanjian Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009, dengan alasan Terdakwa belum menunjuk dan menempatkan orang perwakilannya padahal sejak awal kesepakatan Terdakwa telah menunjuk saudara Zuraida dan saksi Huzairin sebagai perwakilannya dan juga Terdakwa beralasan bahwa Terdakwa tidak setuju dengan kinerja saudara Belly Ferdiansyah yang dikatakannya terlalu lamban dan sudah memakan waktu lama, dan hal itu membuat saudara Belly Ferdiansyah mengundurkan diri dari kerjasama tersebut;
- Setelah Akta Nomor 46 dan 47 tanggal 24 Agustus 2009 dibatalkan oleh Terdakwa, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty masih ingin melanjutkan kerjasama itu, maka dibuatlah 2 (dua) akta perjanjian kerjasama yaitu:
  - 1) Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010 yang isinya antara lain:

Saksi Hj. Ratna Rahmawaty pemilik dana, Terdakwa menyediakan lahan dan menunjuk saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E., Ak. dan saksi Drs. Muhammad Baharrudin, MT., dan saksi Huzairin untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan tersebut;
  - 2) Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010 tentang kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar perusahaan property perumahan dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut;



- Dengan adanya kedua akta yaitu akta Nomor 42 dan Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010 itu, maka kemudian saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E., Ak. dan saksi Drs. Muhammad Baharuddin, MT. bersama saksi Huzairin melanjutkan pekerjaan yang belum selesai yaitu:
  - Pembuatan pagar keliling yang pengerjaannya baru 30% menjadi selesai 100%;
  - Pembuatan parit/got keliling yang pengerjaannya baru 30% menjadi selesai 100%;
  - Penimbunan lahan yang pengerjaannya sudah 100%;
  - Memasang Duiker pada akses jalan Muhammad Alwi sepanjang 12 meter; dan
  - Membangun rumah type 70 m<sup>2</sup> dua unit;
- Setelah pekerjaan tersebut di atas selesai dilaksanakan, Terdakwa kembali membatalkan Akta Nomor 42 dan 43 tanggal 18 Januari 2010 itu, dengan alasan yang sama dengan sebelumnya bahwa pekerjaan yang dilaksanakan oleh saksi Ir. Muhammad Erlan, saksi Hj. Asma, S.E., Ak., Drs. Muhammad Baharuddin, MT. bersama saksi Huzairin itu lamban, sudah terlalu lama dan berlarut-larut. Pembatalan tersebut dengan membuat Akta Nomor 25 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yang intinya berisi:

Antara saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty dan Terdakwa sepakat membatalkan Akta Perjanjian Kerja Sama dan Akta perjanjian masing-masing tertanggal 18-01-2010 Nomor 42 dan Nomor 43 dan telah mengadakan perhitungan sebagaimana mestinya;
- Setelah Terdakwa membatalkan akta Nomor 42 dan 43 tanggal 18 Januari 2010, saksi korban masih tetap ingin melanjutkan perjanjian kerja sama itu karena saksi sudah terlanjur mengeluarkan uang banyak, maka dibuatlah dua buah akta yaitu:
  - 1) Nomor: 26 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. tentang kesepakatan pembagian keuntungan 45% untuk saksi korban, 35% untuk terdakwa dan 20% untuk saksi Ir. Muhammad Erlan Rozali, saksi Hj. Asma, S.E., Ak., Drs. Muhammad Baharuddin, MT. (ketiganya ditunjuk oleh saksi korban) dan Huzairin (ditunjuk oleh Terdakwa) untuk mengelola pembangunan perumahan;
  - 2) Nomor: 27 tanggal 14 Juni 2010 dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H. tentang kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar



perusahaan bidang property atau perumahan dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan tersebut;

Namun kesepakatan yang tertuang dalam Akta Nomor 26 dan 27 tanggal 14 Juni 2010 tersebut di atas tidak pernah dilaksanakan, Terdakwa beralasan bahwa dirinya masih dalam proses memisahkan dana investasi saya dan dana operasional yang telah dikeluarkan, masih menghitung bunga bank dengan jumlah dana yang dipakai dan menunggu akan menjual kebun miliknya laku terlebih dahulu;

- Sampai pada tanggal 14 Juni 2010 Terdakwa membuat perjanjian yaitu akta Nomor: 28 tanggal 14 Juni 2010 di hadapan notaris saksi Evi Syarkowi, S.H. yang pada pokoknya berisi bahwa uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pinjaman saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty di Bank BII Palembang yang ada pada Terdakwa, dipakai oleh Terdakwa semuanya dan Terdakwa sanggup membayar bunganya dan administrasi lainnya dari bulan Juli sampai dengan Desember 2010;
- Kemudian pada tanggal 30 Maret 2011 Terdakwa membuat kepada saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty surat kesepakatan yang hanya dibuat dengan tulisan tangan yang pokoknya berisi:
  1. Bahwa saksi korban dan Terdakwa sepakat bahwa saksi korban membeli tanah milik Terdakwa Sertifikat Nomor: 02857 luas 11.235 m<sup>2</sup> tersebut;
  2. Terdakwa mengembalikan uang operasional dan pinjaman uang di Bank BII sesuai kesepakatan pembangunan perumahan yang sudah dibuat dengan total: Rp2.558.513.844,00 (dua miliar lima ratus lima puluh delapan juta lima ratus tiga belas ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah);

Dengan adanya kesepakatan yang dibuat oleh Terdakwa sendiri dan Terdakwa meminta saksi korban dan suaminya menandatangani tersebut, maka kerjasama dengan saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty dan suami berakhir dan semua surat-surat yang berkaitan dengan proyek kerjasama tanpa terkecuali, dikembalikan kepada Terdakwa. Dan surat kesepakatan yang dibuat oleh Terdakwa tersebut ditutup dengan kata-kata: demikian kesepakatan ini dibuat dan yang belum termasuk akan dimusyawarahkan masing-masing pihak secara kekeluargaan;

- Selanjutnya ternyata pada tanggal 25 Juni tahun 2012, tanah sertifikat Nomor 02858/Kel. Karya baru tanggal 1 April 2010 atas nama saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty yang ada pada Terdakwa tersebut, telah dijualkan oleh Terdakwa kepada saksi Ferry dengan harga Rp3.780.900.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asumsi harga Rp450.000,00/m<sup>2</sup> di hadapan Notaris Junaidi, S.H. dan pembayarannya telah lunas menggunakan cek tunai Bank BCA;

- Setelah Terdakwa membuat kesepakatan tersebut di atas, saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty belum menerima uang dan hak-hak saksi apapun sampai akhirnya saksi korban melaporkan Terdakwa ke Polda Sumsel;
- Atas perbuatan Terdakwa, saksi Hj. Ratna Rahmawaty mengalami kerugian sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam 378 KUHP;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca tuntutan pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Palembang, tanggal 25 November 2015 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber telah terbukti secara sah menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana dalam dakwaan Kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  - Asli Salinan Akta Nomor: 46 tanggal 24 Agustus 2009, bahwa telah terjadi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara Konar Zuber, S.H., M.H. selaku pihak pertama, pemilik dan yang menyiapkan tanah/lahan seluas 16.997 meter persegi dengan Hj. Ratna Rahmawaty selaku pihak kedua pemilik dana sebesar Rp600.000.000,00 dan pemilik sebidang tanah seluas 3000 meter persegi; sekaligus menunjuk Belly Ferdiansyah untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan itu. Dengan komitmen keuntungan 45 persen untuk Hj. Ratna Rahmawaty dan untuk Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. 35 persen, serta 20 persen untuk Belly Ferdiansyah, yang melaksanakan pembangunan perumahan itu, satu buah;
  - Asli Salinan Akta Nomor: 47 tanggal 24 Agustus 2009, bahwa telah terjadi perjanjian kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar yang dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan, satu buah;
  - Asli Salinan Akta Nomor: 41 tanggal 18 Januari 2010, adalah penentuan pembatalan Akta Nomor: 46 tanggal 24 Agustus 2009 dan Akta Nomor: 47 tanggal 24 Agustus 2009, satu buah;

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli Salinan Akta Nomor: 42 tanggal 18 Januari 2010, bahwa telah terjadi perjanjian kerja sama pembangunan perumahan antara Hj. Ratna Rahmawaty selaku pihak kedua pemilik dana sebesar Rp600.000.000,00 dan pemilik sebidang tanah seluas 3000 meter persegi dengan Konar Zuber, S.H., M.H. selaku pihak pertama, pemilik dan yang menyiapkan tanah/lahan seluas 16.997 meter persegi, sekaligus menunjuk Ir. Muhammad Erlan Rozali; Hj Asma, S.E., Ak., dan Drs. Muhammad Baharuddin, MT. bersama Huzairin untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan itu. Dengan komitmen keuntungan 45 persen untuk Hj. Ratna Rahmawaty dan untuk Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. 35 persen, serta 20 persen untuk Ir. Muhamad Erlan Rozali; Hj Asma, S.E., Ak., dan Drs. Muhammad Baharudin, M.T., bersama Huzairin yang melaksanakan pembangunan perumahan, satu buah;
- Asli Salinan Akta Nomor: 43 tanggal 18 Januari 2010, bahwa telah terjadi perjanjian kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar yang dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan, satu buah;
- Asli Salinan Akta Nomor: 25 tanggal 14 Juni 2010, adalah penentuan pembatalan akta Nomor: 42 tanggal 18 Januari 2010 dan akta Nomor: 43 tanggal 18 Januari 2010, satu buah;
- Asli Salinan Akta Nomor: 26 tanggal 14 Juni 2010, bahwa telah terjadi perjanjian kerja sama pembangunan perumahan antara Hj. Ratna Rahmawaty selaku pihak pertama, pemilik dana sebesar Rp600.000.000,00 dan pemilik sebidang tanah seluas 11.325 meter persegi dengan Konar Zuber, S.H., M.H. selaku pihak pertama, pemilik dan yang menyiapkan tanah/lahan seluas 8.762 meter persegi, sekaligus menunjuk Ir. Muhammad Erlan Rozali; Hj. Asma, S.E., Ak.; dan Drs Muhammad Baharuddin, MT. bersama Huzairin untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan itu. Dengan komitmen keuntungan 45 persen untuk Hj. Ratna Rahmawaty dan untuk Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. 35 persen, serta 20 persen untuk Ir. Muhamad Erlan Rozali; Hj. Asma, S.E., Ak., dan Drs. Muhammad Baharudin, MT. bersama Huzairin yang melaksanakan pembangunan perumahan, satu buah;
- Asli Salinan Akta Nomor: 27 tanggal 14 Juni 2010, bahwa telah terjadi Perjanjian kesepakatan meminjam nama PT. Sumber Gaya Azhar yang dipakai untuk melaksanakan pembangunan perumahan, satu buah;

Hal. 14 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli Salinan Akta Nomor: 28 tanggal 14 Juni 2010, adalah penentuan perjanjian Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. dengan Hj. Ratna Rahmawaty, yang pada pokoknya dana sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pinjaman Hj. Ratna Rahmawaty dari Bank BII Kantor Cabang Utama Palembang Jalan Kapten A. Rivai itu dipakai oleh Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. semuanya dan Tersangka Konar Zuber, S.H., M.H. menyanggupi bayar bunga bank dan administrasi lainnya dari bulan Juli sampai dengan Desember 2010, satu buah;
  - Asli surat kesepakatan yang hanya ditulis dengan tangan tanggal 30 Maret 2011 yang telah didaftarkan di Kantor Notaris Evi Syarkowi, S.H., dibawah registrasi Nomor: 05/L/III/2011, satu buah;
  - Asli tanda terima dari KHA. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sebesar Rp150.000.000,00;
  - Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor: 0001 tanggal 24 Agustus 2009, satu lembar;
  - Asli kuitansi tanda terima dari H. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sejumlah Rp350.000.000,00 pelunasan penjualan tanah seluas 2.500 meter persegi;
  - Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor: 0007 tanggal 04 September 2009, satu lembar;
  - Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor: 0208 tanggal 8 Januari 2010, satu lembar;
  - Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor: 0257 tanggal 2 Februari 2010, untuk mengurus perkara tanah;
  - Slip setoran Deposit Slip BII Kantor Cabang Utama Palembang Jalan Kapten A. Rivai tanggal 10 Juni 2010, tindasan kedua, satu buah;
  - Fotokopi salinan akta pengikatan jual beli Nomor: 111 tanggal 25 Juni 2012 yang dibuat Notaris Juhaidi, S.H. bahwa telah terjadi jual beli dari Konar Zuber, S.H., M.H. kepada Ferry, satu buah, yang dilegalisasi;
  - Fotokopi akta jual beli Nomor: 556/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat PPAT Junaidi, S.H., bahwa telah terjadi jual beli dari Ferry kepada Ferry, satu buah, yang dilegalisasi;
- Tetap terlampir dalam berkas perkara;
4. Menetapkan supaya Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);
- Membaca putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 848/Pid.B/2015/PN.Plg. tanggal 11 Januari 2016 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber tersebut di atas, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Kesatu maupun Kedua;
2. Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari semua dakwaan Penuntut Umum;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Asli salinan Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009;
  2. Asli salinan Akta Nomor 47 tanggal 24 Agustus 2009;
  3. Asli salinan Akta Nomor 41 tanggal 18 Januari 2010; adalah pembatalan Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009 dan Akta Nomor 47 tanggal 24 Agustus 2009;
  4. Asli salinan Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010;
  5. Asli salinan Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010;
  6. Asli salinan Akta Nomor 25 tanggal 14 Juni 2010, adalah pembatalan Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010 dan Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010;
  7. Asli salinan Akta Nomor 26 tanggal 14 Juni 2010;
  8. Asli salinan Akta Nomor 27 tanggal 14 Juni 2010;
  9. Asli salinan Akta Nomor 28 tanggal 14 Juni 2010;
  10. Asli surat kesepakatan yang hanya ditulis dengan tangan tanggal 30 Maret 2011 yang telah didaftarkan di Kantor Notaris Evi Syarkowi, S.H., di bawah registrasi Nomor 05/L/III/2011;
  11. Asli tanda terima dari KHA. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  12. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0001 tanggal 24 Agustus 2009;
  13. Asli kuitansi tanda terima dari H. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan penjualan tanah seluas 2.500 meter persegi;
  14. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0007 tanggal 04 September 2009;
  15. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0208 tanggal 8 Januari 2010;
  16. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0257 tanggal 2 Februari 2010;

Hal. 16 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016

#### 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)



17. Slip setoran Deposit Slip BII Kantor Cabang Utama Palembang Jalan Kapten A. Rivai tanggal 10 Juni 2010;

18. Fotokopi salinan akta pengikatan jual beli Nomor 111 tanggal 25 Juni 2012 yang dibuat Notaris Juhaidi, S.H.;

19. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 556/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat PPAT Juhaidi, S.H.;

Dikembalikan kepada Hj. Ratna Rahmawaty;

5. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

Mengingat akta tentang permohonan kasasi Nomor: 03/Akta.Pid/2016/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 20 Januari 2016 Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Palembang mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 27 Januari 2016 dari Penuntut Umum tersebut sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27 Januari 2016;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palembang tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada tanggal 11 Januari 2016 dan Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Januari 2016 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 27 Januari 2016, 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 Pasal 244 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) menentukan bahwa terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain, selain daripada Mahkamah Agung, Terdakwa atau Penuntut Umum dapat mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Mahkamah Agung berwenang memeriksa permohonan kasasi terhadap putusan bebas;

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

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang sependapat dengan keterangan ahli Syarifudin Pettabase, S.H., M.H. bin Pettanase yang menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tentang perbuatan yang didakwakan melanggar Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP tidak melaksanakan isi perjanjian kerja sama dan telah menggunakan dana investasi yang diberikan oleh Hj. Ratna Rahmawaty adalah tidak sesuai peruntukannya;
- Bahwa jika ada perjanjian berakhir dengan surat kesepakatan di bawah tangan tanggal 30 Maret 2011 tidak dilaksanakan, menurut ahli tidak ada unsur Pasal 378 KUHP, karena jika suatu perjanjian tidak dilaksanakan atau terlaksana merupakan inkar janji/*wanprestasi*;
- Bahwa apabila penguasaan barang orang lain berada pada penguasaan seseorang karena adanya perjanjian yang sah menurut Ahli tidak bisa dikatakan penipuan;
- Bahwa jika salah satu pihak dalam suatu perjanjian yang sah tidak memenuhi isi perjanjian/kesepakatan yang dibuat termasuk katagori perdata;

Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang tersebut di atas kami Jaksa Penuntut Umum tidak sependapat karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangan telah melakukan kekeliruan tidak menerapkan atau diterapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangannya hanya berpedoman kepada alat bukti keterangan Ahli saja sedangkan untuk membuktikan seseorang bersalah sekurang-kurang 2 alat bukti yang sah plus keyakinan Hakim (Pasal 183 KUHP) tidak boleh 1 alat bukti, sedangkan dalam perkara ini alat bukti yang diajukan oleh Penuntut Umum untuk mendukung pembuktian perkara ini tidak hanya Ahli saja melainkan ada keterangan para saksi, keterangan Terdakwa, petunjuk (telah bersesuaian) dan adanya barang bukti, apalagi dalam keterangan Ahli yang dijadikan pedomannya hanya 1 surat saja yaitu surat kesepakatan bawah tangan antara Terdakwa dan saksi korban tertanggal 30 Maret 2011 dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang tidak mempertimbangan surat-surat perjanjian yang lain yang dibuat oleh Terdakwa dan saksi korban atas

Hal. 18 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016

#### 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)



inisiatif Terdakwa sendiri di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H., semestinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang bertanya mengapa surat perjanjian dibuat secara berulang kali dan dibatalkan juga secara berulang kali oleh Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin M.H. Zuber. Abdul Somat sendiri menurut hemat kami ini adalah kekeliruan yang sangat besar (apabila dikatakan *wanprestasi/ingkar janji*) karena perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa dapat dikategorikan sebagai perbuatan pidana murni dan ini merupakan *modus operandi* Terdakwa yang berlindungan dibalik hubungan hukum perdata sebagaimana dimaksud oleh Ahli;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang menganalisa/menafsir unsur pasal dalam perkara ini tidak didasari oleh fakta-fakta yuridis formal yang terungkap di persidangan dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang telah mengabaikan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 184 KUHP sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dapat dikategorikan tidak menerapkan aturan hukum sebagaimana mestinya atau dengan kata lain telah mengabaikan alat bukti yang terungkap di persidangan;

**Menimbang, bahwa terhadap alasan kasasi dari Pemohon Ksasi/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat:**

Bahwa terlepas dari alasan kasasi Penuntut Umum, *Judex Facti* Pengadilan Negeri telah salah dalam menerapkan hukum dalam menyatakan Terdakwa Konar Zuber, S.H., M.H. Bin Zuber tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Kesatu maupun Kedua dan membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari semua dakwaan Penuntut Umum;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan *Judex Facti*, Terdakwa terbukti melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum, akan tetapi perbuatan Terdakwa tersebut bukan merupakan suatu tindak pidana. Hubungan hukum antara Terdakwa dengan saksi korban adalah hubungan hukum keperdataan berdasarkan Akta Nomor 28 tanggal 14 Juni 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Evi Syarkowi, S.H., sehingga penyelesaian permasalahan antara Terdakwa dengan saksi korban Hj. Ratna Rahmawaty harus melalui peradilan perdata;

Bahwa oleh karena perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa terbukti, tetapi perbuatan Terdakwa tersebut tidak merupakan suatu tindak pidana, maka Terdakwa diputus lepas dari segala tuntutan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa ternyata Pemohon Kasasi/Penuntut Umum telah memenuhi ketentuan Pasal 253 ayat (1) huruf a, b atau c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHAP) maka permohonan kasasi dari Penuntut Umum berdasarkan Pasal 254 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHAP) harus dikabulkan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 848/Pid.B/2015/PN.Plg. tanggal 11 Januari 2016, untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dikabulkan, namun karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada tingkat kasasi dibebankan kepada Negara;

Memperhatikan Pasal 191 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan 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;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Palembang** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 848/Pid.B/2015/PN.Plg. tanggal 11 Januari 2016 tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan **Terdakwa KONAR ZUBER, S.H., M.H. Bin ZUBER** terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana;
2. Melepaskan **Terdakwa KONAR ZUBER, S.H., M.H. Bin ZUBER** tersebut dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*);
3. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Asli salinan Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009;
  2. Asli salinan Akta Nomor 47 tanggal 24 Agustus 2009;
  3. Asli salinan Akta Nomor 41 tanggal 18 Januari 2010; adalah pembatalan Akta Nomor 46 tanggal 24 Agustus 2009 dan Akta Nomor 47 tanggal 24 Agustus 2009;

Hal. 20 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016

### 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

4. Asli salinan Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010;
  5. Asli salinan Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010;
  6. Asli salinan Akta Nomor 25 tanggal 14 Juni 2010, adalah pembatalan Akta Nomor 42 tanggal 18 Januari 2010 dan Akta Nomor 43 tanggal 18 Januari 2010;
  7. Asli salinan Akta Nomor 26 tanggal 14 Juni 2010;
  8. Asli salinan Akta Nomor 27 tanggal 14 Juni 2010;
  9. Asli salinan Akta Nomor 28 tanggal 14 Juni 2010;
  10. Asli surat kesepakatan yang hanya ditulis dengan tangan tanggal 30 Maret 2011 yang telah didaftarkan di Kantor Notaris Evi Syarkowi, S.H., dibawah registrasi Nomor: 05/L/III/2011;
  11. Asli tanda terima dari KHA. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
  12. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0001 tanggal 24 Agustus 2009;
  13. Asli kuitansi tanda terima dari H. Azis Hamid kepada Konar Zuber, S.H., M.H. uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan penjualan tanah seluas 2.500 meter persegi;
  14. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0007 tanggal 04 September 2009;
  15. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0208 tanggal 8 Januari 2010;
  16. Asli bukti tanda penerimaan voucher pengeluaran kas Nomor 0257 tanggal 2 Februari 2010;
  17. Slip setoran Deposit Slip BII Kantor Cabang Utama Palembang Jalan Kapten A Rivai tanggal 10 Juni 2010;
  18. Fotokopi salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 111 tanggal 25 Juni 2012 yang dibuat Notaris Juhaidi, S.H.;
  19. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 556/2012 tanggal 22 November 2012 yang dibuat PPAT Juhaidi, S.H.;
- Dikembalikan kepada Hj. Ratna Rahmawaty;
5. Membebankan biaya perkara kepada negara;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 27 Juli 2016** oleh **Dr. H. Andi Abu Ayyub Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Margono, S.H., M.Hum., M.M.**, dan **Dr. H. Wahidin, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan Nomor 520 K/PID/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Endrabakti Heris Setiawan, S.H.** Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./

Dr. H. Margono, S.H., M.Hum., M.M.

Ttd./

Dr. H. Wahidin, S.H., M.H.

Ketua Majelis :

Ttd./

Dr. H. Andi Abu Ayyub Saleh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti :

Ttd./

Endrabakti Heris Setiawan, S.H.

Untuk Salinan,  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Pidana,

SUHARTO, S.H., M.Hum.  
NIP. 196006131985031002