



PUTUSAN

Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN;
2. Tempat lahir : Banjarbaru;
3. Umur/ tanggal lahir : 37 Tahun / 10 Mei 1984;
4. Jenis Kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Swadaya, RT 001, RW 004, Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru (sesuai KTP, NIK: 6409011005840012) alamat sekarang Jalan Al Manar, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan BUMN;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 01 Mei 2021;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 02 Mei 2021 sampai dengan tanggal 21 Mei 2021;
2. Perpanjangan Penuntut Umum sejak tanggal 22 Mei 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 30 Juni 2021 sampai dengan tanggal 19 Juli 2021;
4. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru sejak tanggal 20 Juli 2021 sampai dengan tanggal 18 Agustus 2021;
5. Majelis Hakim sejak tanggal 06 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 04 September 2021;
6. Perpanjangan Wakil Ketua atas nama Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru sejak tanggal 05 September 2021 sampai dengan 4 November 2021;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum atas nama Ricky Irawan Silitonga, S.H. dan Nurliansyah, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Ricky Irawan

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Silitonga, S.H. & Rekan, beralamat di Perumahan Wengga Jalan Belimbing 2 Nomor 222, RT 22, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kelurahan Mantuil Raya, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Register Nomor 23/PEN.SK/PID/2021/PN BJB tanggal 30 Juni 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 206/Pid.Sus/2021/PN Bjb tanggal 6 Agustus 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 6 Agustus 2021 Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Terdakwa serta memperhatikan barang bukti yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum tanggal 23 September 2021 dengan No. Reg. Perkara: PDM-78/O.3.20/Eoh.2/08/2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan", melanggar Pasal 378 KUHP sebagaimana dakwaan Pertama Jaksa Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dikurangkan selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 (Satu) lembar Kwitansi Tanda Jadi *Cash Keras* Cash Bertahap, Nomor 05358, Tanggal 04 Juni 2020;
 - 1 (Satu) Buku SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING (SPTK) Tk-00998 Nasabah a.n. ADITYA DINTA MASMITRA, S.STP;
 - 2 (Dua) lembar foto Pemasaran Penjualan Tanah kavling di Media Sosial OLX;
 - 1 (Satu) buku Fotocopy AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, NOMOR: 37, TANGGAL 23 JULI 2018 di Kantor

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOTARIS, PPAT, ANDRY IRAWAN PRASATYO, S.H., M.Kn. yang beralamat Jl. A. Yani Km 33 Nomor 33 Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, KalSel, 70712 dan sudah dicap legalisir;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Setelah mendengar Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa pada tanggal 29 September 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima Nota Pembelaan/ Pleidoi Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN;

2. Menyatakan bahwa surat Tuntutan Jaksa/ Penuntut Umum No. Reg. Perkara: PDM-78/SKA/O.3.20/Eoh.2/08/2021 batal demi hukum;

3. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak berwenang mengadili perkara a quo;

4. Membebaskan Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN dari dakwaan dan serta tuntutan hukum yang diajukan Jaksa Penuntut Umum;

5. Membebaskan biaya perkara ini sepenuhnya kepada Negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa (Replik) pada tanggal 7 Oktober 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Surat Tuntutan Penuntut Umum;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap Tanggapan Penuntut Umum (Duplik) pada tanggal 7 Oktober 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Pembelaannya;

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

KESATU

Bahwa ia terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN, pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 sekitar pukul 13.00 WITA atau setidaknya tidaknya pada waktu tertentu dalam bulan Juni tahun 2020, bertempat di Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjarbaru, 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 Terdakwa tersebut dilakukan dengan cara-cara dan keadaan sebagai berikut:

- Bahwa bermula ketika Terdakwa berkeinginan untuk mendapatkan uang dan keuntungan, lalu Terdakwa mengetahui bahwa Saksi MUHTARUM memiliki lahan yang cukup luas, sehingga timbul niat Terdakwa untuk menjual tanah tersebut menjadi tanah kavling, dan untuk menjalankan niatnya tersebut kemudian Terdakwa pada hari Senin tanggal 06 April 2020 di kantor Saksi MUHTARUM di Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, membeli tanah yang terletak di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Gt. Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas tanah seluas 7.726 M2, dengan dasar kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MUHTARUM dengan Nomor: 593/100/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 24 April 2019, dengan luas tanah 4000 M2, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MUHATRUM dengan Nomor: 593/100/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 25 April 2019, dengan luas tanah 3726 M2, jual beli mana hanya kesepakatan lisan antara Terdakwa dengan Saksi MUHTARUM yaitu harga dari tanah disepakati seharga Rp1,7 milyar (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan untuk pembayarannya dilakukan secara bertahap yaitu 5 kali pembayaran selama 1 (satu) bulan, kemudian Terdakwa melakukan pembayaran pembelian tanah sebagai uang tanda jadi (DP) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 06 April 2020, kemudian Terdakwa kembali melakukan pembayaran sebagai berikut:

- Tanggal 21 April 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)
- Tanggal 29 Mei 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)
- Tanggal 04 Juni 2020 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)
- Tanggal 09 Juni 2020 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)
- Tanggal 10 Juni 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)
- Tanggal 07 Juli 2020 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 08 Agustus 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

Sehingga total uang yang diserahkan kepada Saksi MUHTARUM sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan Saksi MUHTARUM telah menyerahkan dasar kepemilikan tanah berupa sporadik kepada Terdakwa;

- Bahwa kemudian tanah dimaksud oleh Terdakwa dibagi-bagi menjadi tanah kavling sebanyak 26 (dua puluh enam) tanah kavling dengan ukuran 10x22 M2, dan melalui CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA dimana Terdakwa bertindak sebagai Direktur/ owner, mulai menjual tanah tersebut dengan cara Terdakwa memerintahkan Saksi STANY ADZHAR AHIRSA alias STANY bin H. SETIA BUDI HK (Alm) yang merupakan staf di CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk membuat brosur penjualan tanah dimaksud, dimana Terdakwa menyampaikan bahwa tanah tersebut aman, sehingga atas perintah Terdakwa, di dalam brosur penawaran dan penawaran yang dibuat secara online disebutkan bahwa status tanah yang dijual aman, termasuk penawaran yang dibuat oleh Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) yang membuat iklan penjualan tanah tersebut di media sosial OLX miliknya dengan menjual tanah kavling promo di lokasi strategis Kota Banjarbaru dengan luas tanah 220, alas hak berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) dan alamat lokasi di Jalan Trikora dekat Masjid Agung, kemudian isi deskripsi dari penawaran tersebut adalah "TANAH KAVLING INI TERLETAK DI JL. GUBERNUR 200 MT KE MESJID AGUNG TRIKORA. SEBELUM GREND TASBIH. UKURAN 10X22 MT HARGA PROMO 60 JT PER KAVLING. KEUNTUNGAN... TANAH KERAS SIAP BANGUN... SUDAH ADA LISTRIK JLN ASPAL PDAM AIR ADA DEKAT SEKALI DENGAN MESJID AGUNG TRIKORA KE KTR GUBERNURAN CUMA 2 MENIT. KE PASAR CUMA 5 MENIT. KE RUMAH SAKIT 3 MENIT. SANGAT STRATEGIS PADAT PENDUDUK. LEGALITAS ANDA TERIMA SHM SERTIFIKAT LANGSUNG PROSES. ANDA DIBERI SPTK SURAT JUAL BELI TANAH KAVLING YANG SYAH... BERTANDATANGAN NOTARIS. SYARAT HANYA KTP DAN KK SBG BAHAN DOKUMEN PEMBUATAN SERTIFIKAT DI BPN. HUB SEGERA KAMI... AGUNG PROPERTY. KANTOR JLN. KARANG ANYAR BANJARBARU KOTA TRIMS";

- Bahwa Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN yang melihat iklan penjualan tanah tersebut, merasa tertarik dan tergerak hatinya untuk membeli tanah yang dijual Terdakwa tersebut,

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



sehingga pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 sekitar pukul 13.00 WITA di Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN membeli tanah kavling No. A. 16, dengan ukuran tanah 10 M x 22 M = 220 M² yang berlokasi di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Gt. Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, kemudian karena sebelumnya telah ada kesepakatan antara Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN dengan Terdakwa bahwa sebidang tanah yang sebelumnya ditawarkan dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), namun untuk Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN dijual dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), kemudian Saksi INDRA membawa Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menemui Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO selaku Admin CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk transaksi pembelian tanah kavling tersebut yang dilakukan secara cash/ tunai dan setelah itu Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO menuliskan kwitansi pembelian tanah kavling tersebut dengan meminjam KTP dari Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN, kemudian setelah Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO selesai membuat kwitansi pembelian tanah kavling tersebut dan dibaca kembali oleh Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN, dan data dirinya sudah benar, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menyerahkan uang cash/ tunai sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO, selaku admin yang menerimanya yang kemudian menghitung kembali uang tersebut, dan setelah pas lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN diberikan kwitansi tanda jadi *cash keras* cash bertahap dengan No. 05358, kemudian uang pembayaran tanah yang diserahkan oleh Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), oleh Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO diserahkan kepada Terdakwa dengan disaksikan Staf



CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang antara lain Saksi MUNAWAROH alias MUNA binti MULYATNO;

- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 08 Juni 2020, Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN dihubungi oleh Saksi MUNAWAROH alias MUNA binti MULYATNO dan diminta untuk datang ke Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk mengambil SPTK (SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING) dan Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN pun mendatangi Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA tersebut untuk mengambil SPTK, namun setelah membaca isi dari SPTK tersebut dan menemukan bahwa alas hak pada pembelian tanah yang sudah Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN beli masih berupa fotocopy sporadik atas nama MUHTARUM, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menghubungi Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) untuk menanyakan tentang SHM yang sudah dijanjikan namun Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) menjelaskan bahwa SHMnya ada dan sedang diuruskan, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN memutuskan hendak membatalkan pembelian tanah kavling tersebut, namun Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) meminta Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN untuk sabar menunggu SHMnya, kemudian Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN terus menanyakan mengenai SHM pada pembelian tanah kavling CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, sampai Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) mengatakan bahwa "Saya sudah berhenti bekerja di CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA jadi silahkan saja menghubungi pihak CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA", selanjutnya Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN mendatangi Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA dan menanyakan tentang sertifikat pembelian tanah kavling yang sudah dibeli namun tidak ada respon sehingga Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN melaporkan kejadian tersebut ke Polres Banjarbaru;

- Bahwa setelah Terdakwa membayar uang DP pembelian tanah tersebut kepada Saksi MUHTARUM, Terdakwa tidak lagi melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sehingga Saksi MUHTARUM membatalkan perjanjian, dan alas hak tanah berupa sporadik yang sebelumnya telah diserahkan kepada Terdakwa oleh Saksi MUHTARUM diambil kembali pada bulan September 2020 di kantor lama Terdakwa yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, namun meskipun jual beli tanah dengan Saksi MUHTARUM telah dibatalkan, Terdakwa tetap menjual tanah tersebut dan kepada pembeli selalu disampaikan bahwa tanah yang dijual aman;

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN mengalami kerugian sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidaknya dalam jumlah tersebut;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

ATAU

KEDUA

Bahwa ia Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN, pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 sekitar pukul 13.00 WITA atau setidaknya tidaknya pada waktu tertentu dalam bulan Juni tahun 2020, bertempat di Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjarbaru, 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 Terdakwa tersebut dilakukan dengan cara-cara dan keadaan sebagai berikut:

- Bahwa bermula ketika Terdakwa menjual tanah kavling sebanyak 26 (dua puluh enam) tanah kavling dengan ukuran 10 x 22 m2, melalui CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA dimana Terdakwa bertindak sebagai Direktur/ owner, mulai menjual tanah tersebut dengan cara Terdakwa memerintahkan Saksi STANY ADZHAR AHIRSA alias STANY bin H. SETIA BUDI HK (Alm) yang merupakan Staf di CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk membuat brosur penjualan tanah dimaksud, dimana Terdakwa menyampaikan bahwa tanah tersebut aman, sehingga atas perintah Terdakwa, di dalam brosur

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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)



penawaran dan penawaran yang dibuat secara online disebutkan bahwa status tanah yang dijual aman, termasuk penawaran yang dibuat oleh Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) yang membuat iklan penjualan tanah tersebut di media sosial OLX miliknya dengan menjual tanah kavling promo di lokasi strategis Kota Banjarbaru dengan luas tanah 220, alas hak berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) dan alamat lokasi di Jalan Trikora dekat Masjid Agung, kemudian isi deskripsi dari penawaran tersebut adalah "TANAH KAVLING INI TERLETAK DI JL. GUBERNUR 200 MT KE MESJID AGUNG TRIKORA. SEBELUM GREND TASBIH. UKURAN 10X22 MT HARGA PROMO 60 JT PER KAVLING. KEUNTUNGAN... TANAH KERAS SIAP BANGUN... SUDAH ADA LISTRIK JLN ASPAL PDAM AIR ADA DEKAT SEKALI DENGAN MESJID AGUNG TRIKORA KE KTR GUBERNURAN CUMA 2 MENIT. KE PASAR CUMA 5 MENIT. KE RUMAH SAKIT 3 MENIT. SANGAT STRATEGIS PADAT PENDUDUK. LEGALITAS... ANDA TERIMA SHM SERTIFIKAT LANGSUNG PROSES. ANDA DIBERI SPTK SURAT JUAL BELI TANAH KAVLING YANG SYAH... BERTANDATANGAN NOTARIS. SYARAT... HANYA KTP DAN KK SBG BAHAN DOKUMEN PEMBUATAN SERTIFIKAT DI BPN. HUB SEGERA KAMI... AGUNG PROPERTY. KANTOR JLN. KARANG ANYAR BANJARBARU KOTA TRIMS";

- Bahwa Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN yang melihat iklan penjualan tanah tersebut, merasa tertarik dan tergerak hatinya untuk membeli tanah yang dijual Terdakwa tersebut, sehingga pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 sekitar pukul 13.00 WITA di Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN membeli tanah kavling No. A. 16, dengan ukuran tanah 10 M x 22 M = 220 M² yang berlokasi di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Gt. Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, kemudian karena sebelumnya telah ada kesepakatan antara Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA Bin H. SYAMSUDDIN dengan Terdakwa bahwa sebidang tanah yang sebelumnya ditawarkan dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), namun untuk Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN dijual dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), kemudian Saksi INDRA membawa Saksi ADITYA MASMIRTA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menemui Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO selaku Admin CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk transaksi pembelian tanah kavling tersebut yang dilakukan secara cash/ tunai dan setelah itu Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO menuliskan kwitansi pembelian tanah kavling tersebut dengan meminjam KTP dari Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN, kemudian setelah Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO selesai membuat kwitansi pembelian tanah kavling tersebut dan dibaca kembali oleh Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN, dan data dirinya sudah benar, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menyerahkan uang cash/ tunai sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO, selaku admin yang menerimanya yang kemudian menghitung kembali uang tersebut, dan setelah pas lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN diberikan kwitansi tanda jadi *cash keras* cash bertahap dengan No. 05358, kemudian uang pembayaran tanah yang diserahkan oleh Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) , oleh Saksi ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO diserahkan kepada Terdakwa dengan disaksikan Staf CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA yang antara lain Saksi MUNAWAROH alias MUNA binti MULYATNO;

- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 08 Juni 2020, Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN dihubungi oleh Saksi MUNAWAROH alias MUNA binti MULYATNO dan diminta untuk datang ke Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA untuk mengambil SPTK (SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING) dan Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN pun mendatangi Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA tersebut untuk mengambil SPTK, namun setelah membaca isi dari SPTK tersebut dan menemukan bahwa alas hak pada pembelian tanah yang sudah Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN beli masih berupa fotocopy sporadik atas nama MUHTARUM, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN menghubungi Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm)

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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)



untuk menanyakan tentang SHM yang sudah dijanjikan namun Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) menjelaskan bahwa SHMnya ada dan sedang diuruskan, lalu Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN memutuskan hendak membatalkan pembelian tanah kavling tersebut, namun Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) meminta Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN untuk sabar menunggu SHMnya, kemudian Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN terus menanyakan mengenai SHM pada pembelian tanah kavling CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, sampai Saksi AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO (Alm) mengatakan bahwa "Saya sudah berhenti bekerja di CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA jadi silahkan saja menghubungi pihak CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA", selanjutnya Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN mendatangi Kantor CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA dan menanyakan tentang sertifikat pembelian tanah kavling yang sudah dibeli namun tidak ada respon sehingga Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN melaporkan kejadian tersebut ke Polres Banjarbaru;

- Bahwa tanah kavling yang dijual Terdakwa tersebut sebelumnya milik Saksi MUHTARUM yang pada hari Senin tanggal 06 April 2020 di Kantor Saksi MUHTARUM di Kelurahan Kemuning, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, membeli tanah yang terletak di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Gt. Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas tanah seluas 7.726 M2, dengan dasar kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MUHATRUM dengan Nomor: 593/100/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 24 April 2019, dengan luas tanah 4000 M2, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MUHTARUM dengan Nomor: 593/100/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 25 April 2019, dengan luas tanah 3726 M2, jual beli mana hanya kesepakatan lisan antara Terdakwa dengan Saksi MUHTARUM yaitu harga dari tanah disepakati seharga Rp1,7 milyar (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan untuk pembayarannya dilakukan secara bertahap yaitu 5 kali pembayaran selama 1 (satu) bulan, kemudian Terdakwa melakukan pembayaran pembelian tanah sebagai uang tanda jadi (DP) sebesar Rp20.000.000,00



(dua puluh juta rupiah) pada tanggal 06 April 2020, kemudian Terdakwa kembali melakukan pembayaran secara dicicil sehingga total uang yang diserahkan kepada Saksi MUHTARUM sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun selanjutnya Terdakwa tidak lagi melakukan pembayaran sehingga Saksi MUHTARUM membatalkan perjanjian, dan alas hak tanah berupa sporadik yang sebelumnya telah diserahkan kepada Terdakwa oleh Saksi MUHTARUM diambil kembali pada bulan September 2020 di kantor lama Terdakwa yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, namun meskipun jual beli tanah dengan Saksi MUHTARUM telah dibatalkan, Terdakwa tetap menjual tanah tersebut dan kepada pembeli selalu disampaikan bahwa tanah yang dijual aman;

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut Saksi ADITYA MASMIRTA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN mengalami kerugian sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidaknya dalam jumlah tersebut;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat dakwaan Penuntut Umum tersebut Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan telah mengerti dan tidak mengajukan keberatan/ eksepsi;

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

1. ADITYA MASMITRA, S.STP. alias ADITYA bin H. SYAMSUDDIN di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan Saksi yang merupakan nasabah dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara milik Terdakwa yang menjual tanah kavling atau property, dimana kemudian Saksi merasa telah ditipu;

- Bahwa Saksi membeli tanah dengan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 bertempat di Kantornya yang beralamat di Jalan Karang So Ruko Nomor 5, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;

- Bahwa Saksi membeli tanah kavling dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara awalnya karena melihat iklan penawaran secara online di media sosial facebook dan OLX;



- Bahwa posisi tanah kavling yang dibeli Saksi berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke kantor Gubernur;
- Bahwa yang membuat Saksi tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut adalah pada saat meninjau lokasi, marketing mengatakan bahwa tanah kavling tersebut dijamin aman dan alas haknya sudah bersertifikat;
- Bahwa awalnya harga nego cash keras Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) Saksi tawar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) namun awalnya belum dijawab oleh marketing karena menunggu persetujuan Terdakwa;
- Bahwa pembayaran terhadap tanah kavling tersebut pada tanggal 4 Juni 2020 dimana disetujui oleh Terdakwa dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara cash keras yang diterima oleh Sdr. Indra di Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara;
- Bahwa pada saat Saksi meminta sertifikat untuk difotokopi, marketing atas nama Sdr. Agung dan Sdr. Indra menyampaikan kalau sudah beres dan sedang proses balik nama;
- Bahwa dalam pembayaran tanah kavling tersebut Saksi menerima kwitansi cash keras sebagai tanda bukti jual belinya;
- Bahwa untuk ukuran tanah kavlingnya 10 meter X 22 meter;
- Bahwa kemudian Saksi menerima Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) pada hari Senin tanggal 8 Juni 2020, saat itu Saksi baru menyadari kalau alas hak atas Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) berupa sporadik atas nama H. Muhtarum, dari sana Saksi mulai curiga;
- Bahwa Saksi sempat protes kepada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara namun disampaikan oleh Saksi Agung kalau sudah aman karena sudah dikuasai oleh CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara dan tinggal dilakukan balik nama;
- Bahwa dengan tidak terbitnya sertifikat atas tanah kavling tersebut maka Saksi meminta uangnya kembali dan oleh Terdakwa dijanjikan akan dikembalikan namun hingga saat ini tidak ada pengembalian uang dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sama sekali;



- Bahwa awalnya Saksi tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut karena melihat iklan di media online OLX dan facebook kemudian menghubungi marketing atas nama Sdr. Agung yang nomor kontakanya ada di iklan tersebut, selanjutnya bertemu dan melakukan cek lokasi bersama dengan Sdr. Agung;
- Bahwa iklan yang dimuat di OLX dijelaskan alas hak sertifikat dan oleh Sdr. Agung juga bilanganya sertifikat, diiklan tidak ada disebutkan sedang proses;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara untuk melakukan pembayaran, Saksi tidak bertemu dengan Sdr. Anang yang merupakan atasan Sdr. Agung dan Terdakwa juga tidak berada di tempat sehingga hanya berkomunikasi by phone, dan di ruangan kantor cuma ada 4 (empat) orang yaitu Sdr. Indra, Sdr. Agung, seorang wanita yang membuatkan kwitansi dan Saksi;
- Bahwa pada saat pembayaran yang diminta dari Saksi hanya Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk, tidak ada Saksi diminta untuk menandatangani sesuatu apapun cuma menyerahkan uang;
- Bahwa pembelian dilakukan secara cash keras dimana pada kwitansi cuma disebutkan nomor kavling tidak ada dicantumkan nomor sertifikat;
- Bahwa Saksi mendapatkan penjelasan dari Sdr. Agung yang disampaikan baik secara langsung maupun melalui WhatsApp bahwa alas hak tanah kavling yang dibeli Saksi berupa sertifikat dan tidak pernah disampaikan jika alas haknya berupa sporadik yang akan ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik, dan dalam memasarkan tanah kavling tersebut Sdr. Agung menjelaskan sesuai yang termuat pada iklannya;
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli, Saksi sempat bertemu dengan Sdr. Arjuna dan Sdr. Indra yang menjelaskan kalau alas haknya sertifikat dan tidak ada menyampaikan berupa sporadik sehingga Saksi benar-benar tidak mengetahui kalau alas haknya berupa sporadik karena tidak ada yang memberitahu;
- Bahwa selanjutnya Saksi berusaha terus memantau prosesnya dan untuk memastikan maka pada akhir bulan Oktober 2020 Saksi berinisiatif untuk menghubungi Sdr. H. Muhtarum, lalu Saksi mendapatkan nomor handphone Sdr. H. Muhtarum dari Kasubag BPN;
- Bahwa kemudian Saksi melakukan konfirmasi kepada H. Muhtarum melalui telepon dan dijelaskan oleh H. Muhtarum bahwa CV



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara tidak ada melakukan pembayaran atau pelunasan kepada H. Muhtarum senilai Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), sehingga Sdr. H. Muhtarum keberatan dengan balik nama tersebut;

- Bahwa Saksi merasa tertipu karena ternyata tanah kavling yang dijual tersebut milik dari H. Muhtarum bukan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara, namun CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sudah berani memasarkan kepada Saksi dan juga pihak lain;

- Bahwa dari apa yang disampaikan oleh Sdr. H. Muhtarum lalu Saksi mengkonfirmasi kepada Terdakwa melalui WhatsApp dan telepon yang mana hal tersebut tidak dibantah oleh Terdakwa;

- Bahwa oleh karena Saksi tidak dapat menguasai tanah tersebut maka Saksi mengajukan pembatalan pembelian dan Terdakwa berjanji akan mengembalikan uang Saksi dengan membuat pernyataan siap mengembalikan, tetapi surat pernyataan tersebut tidak diserahkan kepada Saksi hanya difoto karena Terdakwa tidak mau bertemu Saksi di kantor polisi dan selalu menghindar, meskipun Anggota Polres juga sudah berusaha untuk memediasi namun Terdakwa menolak hadir;

- Bahwa dalam surat pernyataan tersebut Terdakwa menyatakan dana sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) akan dibayar atau dikembalikan pada hari Selasa tanggal 01 Desember 2020 jam 14.00 WITA dan apabila lewat waktu maka bersedia diproses secara hukum sehingga atas dasar surat pernyataan dari Terdakwa tersebut Saksi melaporkan perbuatan Terdakwa kepada pihak kepolisian karena sampai saat ini belum ada pengembalian uang dari Terdakwa;

- Bahwa Saksi meminta pengembalian uang karena di dalam Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) disebutkan apabila dikemudian hari terjadi permasalahan maka dalam waktu 6 (enam) sampai 8 (delapan) bulan uang nasabah 100% (seratus persen) akan dikembalikan;

- Bahwa jatuh tempo kepengurusan surat tanah dari tanah kavling tersebut pada bulan Februari 2021, namun Saksi melaporkan Terdakwa ke polisi pada bulan Januari 2021 atau sebelum jatuh tempo karena yang dijanjikan sertifikat tapi pada kenyataannya sporadik;

- Bahwa Saksi adalah salah satu korban penipuan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara karena perusahaan menyatakan jika tanah kavling yang dijual berupa sertifikat tapi ternyata

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



bukan, dan selain Saksi ada juga korban lain yang berjumlah kurang lebih 20 (dua puluh) orang dan ada lagi grup lainnya yang sama nasibnya;

- Bahwa Saksi tidak pernah menjanjikan pemberian bonus kepada Sdr. Agung namun Saksi ada memberikan bonus sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atas permintaan dari Sdr. Agung karena ia berhasil menego harga;

- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada Sdr. Agung berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat tanah namun Sdr. Agung meminta Saksi untuk menanyakan langsung ke CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara saja karena Sdr. Agung sudah berhenti dari perusahaan;

- Bahwa yang mendasari laporan Saksi adalah Saksi merasa tertipu karena awalnya bilang sertifikat padahal sporadik dan kemudian dijanjikan uang akan dikembalikan akan tetapi juga tidak pernah dikembalikan;

- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

2. AGUNG PURNOMO alias AGUNG bin PARYONO di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa dalam kapasitas karyawan dengan pimpinan atau bos dimana Terdakwa merupakan pimpinan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sedangkan Saksi sebagai marketing;

- Bahwa CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bergerak dibidang property, perumahan dan tanah kavling;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini berkaitan dengan adanya informasi kalau tanah kavling yang dipasarkan oleh CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bermasalah;

- Bahwa tugas Saksi sebagai marketing pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yaitu memasarkan tanah kavling sebagaimana arahan dari perusahaan;

- Bahwa posisi tanah kavling yang dipasarkan Saksi berada di Jalan Mitra Praja Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke Kantor Gubernur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menawarkan tanah kavling tersebut dengan menggunakan sarana media sosial yang diantaranya melalui facebook, instgram, OLX Indonesia dan membagikan brosur;
- Bahwa Saksi membuat penawaran yang Saksi sebarikan melalui facebook, OLX Indonesia dan instgram tersebut berdasarkan dengan brosur yang sudah ada;
- Bahwa brosur sudah ada dikantor kemudian Saksi pasarkan lewat media sosial dan membagi-bagi brosur tersebut ke masyarakat;
- Bahwa pada waktu Saksi memasarkan tanah kavling tersebut untuk alas hak tanahnya Saksi tidak mengetahui yang Saksi ketahui kalau setelah membeli maka akan diberikan sertifikat dan Terdakwa juga menyampaikan kalau lokasi tanah tersebut aman dan bisa dijual;
- Bahwa dalam hal ini Saksi sebagai marketing yang menawarkan tanah kavling tersebut kepada Sdr. Aditya Masmitra, S. STP atas permintaan perusahaan namun untuk waktunya Saksi lupa;
- Bahwa tanah kavling tersebut yang dikemudian hari menimbulkan masalah karena adanya laporan dari pembeli tanah kavling tersebut atas nama Sdr. Aditya Masmitra, S. STP;
- Bahwa awalnya korban tertarik membeli tanah kavling tersebut lewat iklan di OLX Indonesia yang Saksi buat;
- Bahwa pada iklan disampaikan kalau tanah kavling yang dipasarkan tersebut akan terima sertifikat bagi pembeli;
- Bahwa Saksi sampaikan kepada korban kalau mau mengetahui mengenai alas hak tanahnya datang ke kantor;
- Bahwa ukuran tanah kavling tersebut 10 meter x 22 meter;
- Bahwa harga tanah kavling yang tertera dibrosur sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan harga nego;
- Bahwa berkaitan dengan nego harga tanah kavling tersebut, Saksi menyarankan kepada korban untuk datang ke kantor dan berhubungan langsung dengan Terdakwa selaku Direktur CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara karena keputusan akhir ada pada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pembayaran tanah kavling yang dilakukan oleh korban karena tugas Saksi hanya penawaran saja, namun yang Saksi tahu sistemnya adalah setiap ada uang masuk akan diterima oleh bagian admin kemudian dilanjutkan kepada pimpinan;

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

- Bahwa sebelum membeli tanah kavling tersebut korban sempat melihat lokasinya kemudian dipersilahkan ke kantor untuk koordinasi terutama berkaitan dengan harga atau tawar menawar dan persetujuan tergantung pada Direktur Utama yaitu Terdakwa;
- Bahwa pada saat Saksi menawarkan tanah kavling tersebut kepada korban atau para konsumen tidak disertai dokumen lainnya karena untuk dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut ada di kantor, sedangkan Saksi hanya sampai memperlihatkan lokasi tanah saja;
- Bahwa calon pembeli yang datang ke kantor untuk menanyakan kelanjutan dari penawaran tanah kavling tersebut akan bertemu dengan manager marketing, wakil manager ataupun asistennya;
- Bahwa untuk materi pemasarannya, setiap marketing termasuk Saksi akan dibriefing oleh manager marketing, kemudian dijelaskan hanya mengenai lokasi tanahnya, sedangkan untuk status tanahnya tidak pernah Saksi tanyakan kepada manager marketing, sehingga terkait status tanah tersebut dijelaskan oleh Saksi kepada calon pembeli sebagaimana yang ada dibrosur;
- Bahwa berkaitan dengan kata-kata diiklan yang Saksi muat pada aplikasi OLX Indonesia "Tanah kavling ini...legalitas...anda terima shm sertifikat langsung proses" tersebut deskripsinya sesuai dengan brosur yang dikeluarkan oleh perusahaan;
- Bahwa untuk materi iklan tersebut sudah atas sepengetahuan atasan karena dikoreksi dan dikontrol manager marketing namun Saksi tidak mengetahui apakah iklan yang Saksi muat pada OLX Indonesia tersebut sudah sepengetahuan Terdakwa sebagai Direktur atau tidak;
- Bahwa adapun maksud dari penawaran pada aplikasi OLX Indonesia yang memuat agung property itu yang dimaksud adalah Saksi sebagai marketing bukan Saksi sebagai pemilik perusahaan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai riwayat tanahnya dan apabila calon pembeli menanyakannya Saksi sampaikan untuk datang ke kantor;
- Bahwa selain korban, ada hampir sekitar 5 (lima) orang lagi yang membeli tanah kavling melalui Saksi;
- Bahwa Saksi bertemu dengan korban sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa pertama kali Saksi mengenal korban, berawal ketika korban melihat promosi Saksi lewat media sosial lalu menelpon Saksi

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

kemudian Saksi bawa melihat lokasi tanah dan selanjutnya Saksi arahkan untuk datang ke kantor;

- Bahwa saat bertemu, korban sempat menanyakan kepada Saksi "Ini nanti apa terbitnya" Saksi sampaikan kalau nanti sertifikat atas nama pembeli;

- Bahwa Saksi bekerja sebagai marketing pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara baru 1 (satu) tahun dan mengenal Terdakwa sejak bekerja pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi latar belakang Terdakwa sebagai developer;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara, pada saat Saksi masuk perusahaan sudah berdiri;

- Bahwa Saksi dalam bekerja di CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara melalui proses pengajuan lamaran kerja;

- Bahwa dalam hal pekerjaan Saksi bertanggung jawab kepada atasan langsung yakni Manager Marketing selanjutnya disampaikan kepada Direktur Utama (Terdakwa);

- Bahwa untuk semua pekerjaan dari perusahaan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara merupakan tanggungjawab Terdakwa sebagai owner, Saksi hanya menjualkan saja sebagai marketing untuk selanjutnya termasuk uang masuk semua perusahaan;

- Bahwa selain tanah kavling di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara juga menawarkan tanah kavling di lokasi lain, dan ada juga yang bermasalah;

- Bahwa untuk lokasi yang bermasalah Saksi lupa berapa jumlah kaplingannya kalau tidak salah sekitar 20 (dua puluh) kavling;

- Bahwa Saksi lupa luasan tanah keseluruhannya;

- Bahwa yang membeli tanah kavling di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung melalui Saksi ada sekitar 2-3 orang dan korban membeli lewat Saksi merupakan orang yang kedua;

- Bahwa orang yang pertama membeli melewati Saksi tidak mempermasalahkan;

- Bahwa setelah Saksi menunjukkan lokasi tanah kepada korban, kemudian sekitar 1 (satu) minggu kemudian korban menghubungi Saksi



dan menanyakan mengenai harga lalu Saksi arahkan untuk datang ke kantor saja karena Saksi sedang berada di lokasi lain;

- Bahwa korban melakukan pembayaran atas tanah kavling tersebut pada hari ia menelpon Saksi, yang mana Saksi mengetahui kalau korban sudah melakukan pembayaran dari bagian admin;
- Bahwa setelah korban melakukan pembayaran selanjutnya dibuatkan surat perjanjian berupa Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK);
- Bahwa dari penjualan tanah kavling kepada korban tersebut Saksi mendapatkan uang fee atau komisi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) karena harganya di bawah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kalau di atas Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) komisinya sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa fungsi dari SPTK sebagai jaminan untuk pengurusan penerbitan sertifikat dan sebagai alat bukti jual beli;
- Bahwa Saksi dapat menyebutkan kalau SPTK tersebut sebagai jaminan untuk pengurusan sertifikat karena pada SPTK terdapat pasal yang menerangkan akan terbit sertifikat dalam waktu 6 (enam) bulan dan paling lama 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh korban adalah dalam waktu sekitar 6 (enam) bulan sertifikat atas tanahnya tidak terbit sehingga korban merasa dibohongi;
- Bahwa sampai Saksi keluar dari perusahaan, sertifikat tanahnya tidak diberikan kepada korban;
- Bahwa Saksi sempat dihubungi oleh korban terkait masalah penerbitan sertifikat dan Saksi jawab kalau sudah tidak bekerja di CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara lagi;
- Bahwa Saksi keluar dari perusahaan karena tidak digaji sekitar 3-4 bulan;
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

3. ALDINA MAULIN MUKAROMAH alias ALDINA binti AGUS SANTOSO di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa dalam kapasitas karyawan dengan atasan dimana Terdakwa merupakan pimpinan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sedangkan Saksi sebagai Admin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bergerak dibidang penjualan tanah kavling;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada permasalahan berkaitan dengan tanah kavling yang dipasarkan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara dan pembeli minta agar uangnya dikembalikan;
- Bahwa tugas Saksi sebagai Admin pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yaitu menulis kwitansi pembelian tanah kavling, mencatat pengeluaran dan pemasukan;
- Bahwa untuk posisi tanah kavlingnya berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke kantor Gubernur;
- Bahwa alur apabila ada orang yang membeli tanah kavling yaitu dari marketing atau sales yang berhasil mendapatkan nasabah akan mengarahkan untuk ke kantor dan sedangkan untuk kesepakatan harga itu langsung dikonsultasikan dengan Terdakwa selaku direktur, yang apabila sudah disetujui maka selanjutnya dibuatkan kwitansi pembelian tanah kavling dan pembeli diberikan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK);
- Bahwa pembayaran tanah kavling dapat dilakukan secara cash di kantor, transfer ke rekening atas nama Terdakwa atau secara kredit tapi tidak melalui bank;
- Bahwa Saksi pernah membuatkan kwitansi pembelian tanah kavling atas nama pembeli Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 di Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yang beralamat kantor di Jalan Karang So Ruko Nomor 5, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- Bahwa awalnya Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang ke kantor untuk melakukan pembayaran pembelian tanah kavling, lalu menyerahkan uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada Saksi, setelah dihitung uangnya pas lalu Saksi melaporkan terkait uang masuk tersebut kepada Terdakwa dan memberikan kwitansi kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;
- Bahwa kwitansi yang Saksi buat bertuliskan KWITANSI TANDA JADI*CASH KERAS*CASH BERTAHAP dengan Nomor 05358, tanggal 04 Juni 2020, telah terima dari Sdr. Aditya Dinta Masmitra, S.STP. terbilang Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), lalu Saksi sebagai penerima bertanda tangan di atas meterai dengan diketahui oleh Sdr.

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

Indra Karwur selaku Wakil Kepala Marketing dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara;

- Bahwa selanjutnya uang pembayaran dari Sdr. Aditya Dinta Masmitra, S.STP. diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi bekerja di CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Agung sebagai rekan kerja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berkaitan dengan Agung Property;
- Bahwa Sdr. Agung resign pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi yang menghandle surat pembelian tanah kavling atas nama Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;
- Bahwa Saksi bertanggungjawab kepada Sdr. Stany;
- Bahwa Saksi yang menyerahkan kwitansi pembelian tanah kavling kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;
- Bahwa jumlah tanah kavling yang laku di lokasi yang sama lebih dari 5 (lima) kavling;
- Bahwa untuk pembayaran tanah kavling biasanya secara cash atau ditransfer ke rekening Terdakwa, karena Saksi sudah diberi pesan kalau ada pembelian, pembayarannya agar ditransfer ke rekening Terdakwa;
- Bahwa untuk CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sudah 3 (tiga) tahun berdiri;
- Bahwa yang membuat konsep dari surat pembelian tanah kavling (SPTK) adalah Sdr. Stany;
- Bahwa marketing pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara ada 7 (tujuh) orang;
- Bahwa dalam memasarkan tanah kavling tersebut, marketing langsung memberikan brosur penawaran kepada calon konsumen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui status tanah yang dikavlingkan tersebut;
- Bahwa Saksi juga resign dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara karena gaji Saksi tidak dibayar selama beberapa bulan;

Atas keterangan Saksi tersebut Terdakwa menyatakan keberatan terhadap keterangan yang berkaitan dengan uang pembayaran dari Sdr.



Aditya Masmitra, S.STP., dimana Terdakwa tidak pernah menerima secara langsung dari Saksi;

Atas keberatan Terdakwa tersebut, Saksi tetap pada keterangannya dan Terdakwa tetap pada keberatannya;

4. INDRA KARWUR alias INDRA bin TOMMY di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diperiksa dipersidangan ini sehubungan dengan adanya laporan dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. atas pembelian tanah kavling kepada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara dimana Terdakwa selaku direkturnya;
- Bahwa CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bergerak dibidang pemasaran tanah kavling dan perumahan;
- Bahwa Saksi bekerja di CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sebagai Wakil Kepala Marketing;
- Bahwa tugas Saksi sebagai Wakil Kepala Marketing yaitu membantu Kepala Marketing dalam mengawasi dan melakukan evaluasi pekerjaan para marketing, menyampaikan intruksi direktur kepada para marketing, sebagai penghubung antara para marketing dengan admin yang berada di kantor serta melakukan pengecekan lokasi tanah yang dipasarkan di wilayah Banjarbaru dan Banjarmasin;
- Bahwa untuk posisi tanah kavlingnya berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke kantor Gubernur;
- Bahwa Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. melakukan transaksi pembelian tanah kavling yang dipasarkan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 sekitar jam 13.00 WITA dengan datang secara langsung ke Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada bersaudara yang berada di Jalan Karang So Ruko Nomor 5, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru;
- Bahwa Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. membeli tanah kavling yang dipasarkan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sebanyak 1 (satu) kavling dengan harga sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara cash;
- Bahwa untuk pembayaran transaksi bisa dilakukan secara cash/lunas melalui transfer ke rekening Terdakwa karena CV Kalibenawa



Sejahtera Persada Bersaudara tidak memiliki rekening perusahaan sehingga langsung ke rekening Terdakwa, kemudian cash bertahap dengan waktu maksimal 6 (enam) bulan, serta kredit maksimal 18 (delapan belas) bulan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi alas hak dari tanah yang dikavlingkan tersebut berupa sporadik atas nama Muhtarum dan Saksi mengetahuinya dari lampiran perjanjian;

- Bahwa Saksi bekerja pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara selama 2 (dua) tahun berdasarkan kontrak kerja sehingga sudah mengetahui seluk beluk perusahaan;

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai iklan yang berkaitan dengan pemasaran tanah kavling tersebut yang isinya kurang lebih berkaitan dengan posisi tempat, ukuran dan harga sampai terbitnya sertifikat;

- Bahwa Saksi setiap hari bertemu dengan Terdakwa;

- Bahwa untuk persetujuan harga dari marketing menyampaikan kepada Terdakwa yang kemudian baru kepada Saksi;

- Bahwa Saksi sempat bertemu di kantor dengan Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. pada saat melakukan pembayaran dan yang ada di kantor pada saat itu diantaranya para staf dan juga bagian admin;

- Bahwa pada saat Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang ke kantor dan melakukan pembayaran Terdakwa masih ada di rumah sehingga tidak berada di tempat;

- Bahwa Saksi mengetahui proses penjualan tanah kavling tersebut dan Saksi sudah mengetahui kalau surat asalnya berupa sporadik dan untuk Sdr. Aditya Masmitra, S.STP mengetahui adanya penjualan tanah kavling tersebut dari Sdr. Agung sebagai marketing kemudian Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. menego harga dan marketing langsung menyampaikan kepada Terdakwa lalu Saksi mendapatkan informasi kalau sudah ada persetujuan dari Terdakwa;

- Bahwa kalau marketing mendapatkan customer maka akan mendapatkan bonus atau fee dari kantor bukan dari customer;

- Bahwa apabila direktur tidak ada di tempat maka yang menggantikan adalah Kepala Administrasi;

- Bahwa pada saat Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. melakukan pembayaran, pada kwitansi tertulis diketahui oleh Saksi hal ini bersifat hanya handle atau menangani karena ada customer datang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara pada saat itu Terdakwa dan Kepala administrasi tidak ada di tempat;

- Bahwa untuk marketing pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sering berganti-ganti dan biasanya sekitar 8 (delapan) orang;
- Bahwa Sdr. Agung sudah tidak bekerja di CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sekitar bulan Oktober 2020 dan surat pengunduran dirinya diberikan kepada Kepala Administrasi;
- Bahwa dengan berhentinya Sdr. Agung maka tugas dan tanggungjawab akan digantikan oleh marketing baru;
- Bahwa Saksi juga resign namun lebih duluan Sdr. Agung dan Saksi merupakan yang terakhir resign;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail alasan para karyawan resign karena hal tersebut merupakan hak karyawan untuk mengundurkan diri;
- Bahwa marketing memasarkan tanah kavling tersebut dengan menggunakan brosur yang dibuat oleh Sdr. Stany atas perintah dari Terdakwa selaku direktur, kemudian dibuat iklan untuk dipromosikan oleh marketing melalui media online seperti facebook, OLX dan Instagram;
- Bahwa untuk isi iklan di media sosial juga atas izin dan arahan dari Terdakwa sebagai Direktur;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui isi iklan yang dibuat Sdr. Agung pada media online OLX yang memuat istilah agung property;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui kalau dalam penggunaan istilah agung property pada iklan yang dimuat Sdr. Agung tersebut sudah atas izin dari Terdakwa selaku direktur atau tidak;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui isi iklan yang dimuat Sdr. Agung di facebook, sedangkan yang di OLX Saksi tidak mengetahui jika ada penggunaan istilah agung property;
- Bahwa istilah property sudah biasa digunakan marketing dengan maksud untuk memasarkan property;
- Bahwa Saksi dalam memasarkan hanya menggunakan nomor WA saja untuk dihubungi;
- Bahwa pada lokasi yang dibeli oleh Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. juga ada orang lain yang membeli yakni lebih dari 5 (lima) orang termasuk Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. yaitu pada waktu pertama kali datang untuk pembelian dan pada saat itu Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. menyerahkan uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dibayar secara cash langsung ke admin;
- Bahwa setelah admin menerima pembayaran dari customer maka prosedurnya setiap sore hari admin langsung melaporkan kepada Terdakwa karena perusahaan tidak memiliki brankas;
- Bahwa pada saat pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP, Terdakwa sedang tidak berada di tempat dan uang disimpan oleh admin di kantor yang kemudian pada sore harinya langsung diserahkan kepada Terdakwa, seperti itulah dalam setiap harinya;
- Bahwa apabila Terdakwa tidak datang ke kantor maka uang pembayaran tersebut oleh admin dititipkan kepada Kepala Admin yang kemudian diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berkaitan dengan uang pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. apakah langsung diterima oleh Terdakwa atau tidak;
- Bahwa sudah disampaikan sejak awal kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. kalau alas haknya berupa sporadik yang akan ditingkatkan menjadi sertifikat;
- Bahwa untuk pengurusan sertifikat dilakukan oleh bagian legal dengan waktu penerbitan sertifikat sekitar 6 (enam) sampai 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa Saksi pernah membaca pasal-pasal pada surat pembelian tanah kavling (SPTK) yang dicantumkan berkaitan dengan waktu pengurusan sertifikat dalam waktu 6 (enam) sampai 12 (dua belas) bulan;
- Bahwa untuk masa waktu yang 6 (enam) sampai 8 (delapan) bulan hal tersebut atas permintaan pembeli dan untuk yang SPTK atas nama Sdr. Aditya Masmitra, S.STPK. Saksi tidak ada membaca;
- Bahwa sepengetahuan Saksi hingga sekarang belum ada yang terbit sertifikatnya;
- Bahwa untuk korban yaitu Sdr. Aditya Masmitra, S. SPT membeli 1 (satu) kavling dengan marketingnya Sdr. Agung;
- Bahwa berkaitan dengan pemasaran ada 3 (tiga) orang koordinator diantaranya Sdr. Anang sebagai Kepala Marketing;

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

- Bahwa untuk kinerjanya dilaporkan oleh Sdr. Agung kepada Sdr. Anang sebagai Kepala Marketing yang kemudian dilanjutkan kepada Terdakwa sebagai Direktur;
- Bahwa untuk progres terkait pemasaran selalu dilaporkan para marketing melalui grup WhatsApp bagian marketing yang menjadi sarana dalam menyampaikan kemajuan atau permasalahan dalam pemasaran;
- Bahwa marketing tidak ada membuat laporan tersendiri yang ada hanya laporan mengenai keuangan dan dibuat oleh Sdr. Aldina;
- Bahwa pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. penyerahannya secara langsung tidak melalui transfer;
- Bahwa kalau Terdakwa berhalangan ada perwakilan yaitu Kepala Administrasi Sdr. Bastani yang menerima uang pembayaran customer;
- Bahwa pada saat Saksi masih bekerja pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara, tidak pernah mendengar complain dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. berkaitan tidak terbitnya sertifikat namun kemudian tiba-tiba Saksi mendapat panggilan dari pihak Polres Banjarbaru untuk dimintai keterangan;
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

5. MUNAWAROH alias MUNA binti MULYATNO di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sebagai Direktur pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara dan Saksi bekerja di kantor tersebut sebagai Staf Bagian Administrasi sama dengan Sdr. Aldina yang bertugas untuk mengelola administrasi kantor;
- Bahwa Saksi bekerja pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sekitar 9 (sembilan) bulan;
- Bahwa CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bergerak di bidang property, perumahan dan tanah kavling;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada permasalahan berkaitan dengan Sdr. Aditya yang telah melaporkan kepada pihak kepolisian dikarenakan tanah kavling yang dipasarkan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara tidak terbit sertifikatnya dan diminta pengembalian uang tetapi tidak diberikan sampai sekarang;

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk posisi tanah kavlingnya berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke kantor Gubernur;
- Bahwa awalnya pada tanggal 04 Juni 2020, Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang ke Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yang beralamat di Jalan Karang So Nomor 05, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, dengan maksud hendak membeli tanah kavling;
- Bahwa untuk harga pembelian tanah kavling tersebut telah disepakati antara Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. dan Terdakwa dengan harga sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan pembayaran dilakukan secara cash atau tunai;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang ke kantor dan menyerahkan uang pembayaran karena saat itu Saksi sedang berada di ruangan;
- Bahwa yang menerima uang pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. adalah Sdri. Aldina, dan setelah menerima pembayaran dari customer biasanya sebagai admin memasukkan ke dalam laporan dan uang pembayaran langsung ditransfer ke rekening Terdakwa oleh karena perusahaan tidak memiliki rekening sendiri, atau pada sore harinya laporan beserta uang pembayaran akan diserahkan langsung kepada Terdakwa selaku Direktur, namun oleh karena pada saat itu Terdakwa tidak berada di tempat maka laporan dan uang pembayaran tersebut diserahkan kepada Kepala Administrasi;
- Bahwa tidak ada uang yang disimpan di kantor karena kantor tidak memiliki brankas sehingga oleh Kepala Administrasi diserahkan langsung kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak dari tanah tersebut, Saksi hanya membuat perjanjian dimana semua yang membeli diberikan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui peruntukkan dari Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) tersebut, yang Saksi ketahui kalau orang beli maka diberikan SPTK;
- Bahwa Saksi lupa siapa yang menjelaskan kepada korban berkaitan dengan status tanah yang dibeli korban karena awalnya korban berkomunikasi dengan marketing kemudian ke bagian admin;

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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 seingat Saksi saat itu marketing yang ada di kantor Sdr. Agung sedangkan untuk marketing yang lainnya Saksi lupa;

- Bahwa untuk karyawan bagian administrasi yang ada diantaranya Sdr. Aldina, Sdr. Asiah, Sdr. Fani dan Saksi;

- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

6. ANANG HENDRI SUKARMA alias ARIEL bin H. BAHRUN di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sebagai Direktur pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sedangkan Saksi bekerja sebagai Kepala Marketing di perusahaan tersebut;

- Bahwa CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bergerak dibidang property, perumahan dan tanah kavling;

- Bahwa tugas dan tanggungjawab Saksi sebagai Kepala Marketing pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yaitu mengarahkan semua marketing untuk melakukan penjualan tanah kavling yang berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru atau jalan arah menuju ke Kantor Gubernur;

- Bahwa sepengetahuan Saksi ada permasalahan berkaitan dengan tanah kavling yang dipasarkan CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yang dilaporkan oleh Sdr. Aditya kepada pihak kepolisian;

- Bahwa untuk tanah kavling yang dibeli oleh Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. melalui marketing atas nama Sdr. Agung;

- Bahwa Saksi handle semua marketing dimana jumlahnya ada sekitar 10 (sepuluh) orang tapi keluar masuk dan yang terakhir di Banjarbaru ada 7 (tujuh) orang;

- Bahwa jika Saksi tidak ada ditempat maka yang handle para marketing adalah Sdr. Ramli selaku Supervisor Marketing, sehingga jabatan Sdr. Ramli lebih tinggi daripada Sdr. Agung;

- Bahwa untuk info berkaitan dengan kinerja dari para marketing disampaikan melalui grup WhatsApp;

- Bahwa untuk melakukan pemasaran tanah kavling, para marketing menggunakan brosur pemasaran dari perusahaan yang dibuat oleh admin bernama Sdr. Stany atas arahan dari Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk isi iklan pada media sosial merupakan kreasi dari marketing dengan dasar brosur dari perusahaan;
- Bahwa marketing tidak ada menyampaikan kepada Terdakwa berkaitan dengan isi iklan di media sosial;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait iklan pemasaran tanah kavling yang disebar oleh Sdr. Agung pada laman OLX, dan hal ini diperbolehkan karena isi iklan tersebut disamakan dengan yang ada di brosur;
- Bahwa awalnya pada tanggal 04 Juni 2020 Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang ke kantor bersama dengan Sdr. Agung kemudian Sdr. Agung selaku marketing menyampaikan kepada Saksi kalau Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. menawar dari harga standar maka Saksipun menolak namun kemudian Sdr. Agung langsung menghubungi Terdakwa dan disampaikan oleh Sdr. Agung kepada Sdr. Ramli kalau Terdakwa menyetujui dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), kemudian Sdr. Ramli menyampaikan hal tersebut kepada Saksi kalau Terdakwa sudah setuju;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. dan Saksi mengetahui kalau Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. telah melakukan pembayaran pembelian tanah kavling tersebut pada keesokan harinya saat dibuatkan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) karena pada saat Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. datang dan melakukan pembayaran di kantor posisi Saksi sedang off;
- Bahwa setelah pembayaran dari customer melalui admin lalu diclose dan diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa untuk pengeluaran perusahaan juga Terdakwa yang menentukan;
- Bahwa yang disampaikan marketing melalui grup WhatsApp berupa laporan closing atau laporan progres sehingga Sdr. Agung tidak ada menyampaikan berkaitan dengan pengurusan sertifikat, laporan di grup hanya berkaitan dengan permasalahan pemasaran;
- Bahwa untuk negosiasi harga sudah dilaporkan kepada Terdakwa selaku pimpinan karena semua transaksi berkaitan dengan harga harus persetujuan pimpinan. Untuk harga bisa disampaikan marketing namun yang menyetujui tetap pimpinan;
- Bahwa tujuan dari dibuatkan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) untuk menunggu sertifikatnya keluar yang dijanjikan keluar dalam

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

waktu 6 (enam) sampai 12 (dua belas) bulan atau 6 (enam) bulan sampai 8 (delapan) bulan;

- Bahwa yang menentukan masa proses sertifikat tersebut atas arahan dari Terdakwa selaku Direktur;
- Bahwa untuk waktu pengurusan sertifikat ada yang tertera dan ada yang tidak pada surat pembelian tanah kavling;
- Bahwa untuk pengurusan sertifikat merupakan tanggung jawab dari bagian legal sedangkan marketing hanya sampai jual beli saja berupa Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK), dalam hal ini Sdr. Agung sudah menyelesaikan tugasnya karena sudah sampai pada pembuatan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK);
- Bahwa yang bertanggungjawab ke Notaris adalah Sdr. Ramli selaku Supervisor Marketing;
- Bahwa Saksi ikut juga memasarkan tanah kavling tersebut dan sepengetahuan Saksi alas hak dari tanah kavling tersebut berupa Sporadik atas nama H. Muhtarum, karena berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa ada kerjasama antara Terdakwa dengan Sdr. H. Muhtarum sehingga surat-suratnya sudah aman;
- Bahwa tanah milik Sdr. H. Muhtarum yang dijual kepada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sudah dibayar oleh Terdakwa namun masih ada kekurangan yang harus dibayarkan;
- Bahwa Saksi pernah membaca Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) milik Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah tanah kavling yang dipasarkan oleh CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara sertifikatnya tidak ada yang keluar;
- Bahwa dari tahun 2020 sampai dengan 2021 ada sekitar 6 (enam) orang pembeli dan tidak ada yang berhasil ditingkatkan menjadi sertifikat pada lokasi tanah kavling tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah waktu pengurusan sertifikat milik Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. sudah lewat 8 (delapan) bulan atau belum namun untuk surat menyurat dalam pengurusan sertifikat sudah lengkap;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada lokasi yang sama hanya Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. yang complain;
- Bahwa dengan tidak terbitnya sertifikat maka Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. menyampaikan kepada Terdakwa untuk mengganti

Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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)



uangnya dan dalam hal itu Terdakwa langsung berkomunikasi dengan Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;

- Bahwa setelah kejadian ini banyak karyawan yang resign karena ada yang pindah kerja dan ada yang tidak dibayar gajinya, namun Saksi tidak mengetahui alasan Sdr. Agung resign karena untuk surat pengundurannya diajukan melalui bagian admin;
- Bahwa Saksi juga resign dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara pada bulan Oktober 2020 yaitu sekitar 4 (empat) bulan dari pembayaran Sdr. Aditya Masmitra, S SPT. karena pindah kerja di tempat yang lain;
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

7. H. MUHTARUM bin DASUKI yang dibacakan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah melakukan kesepakatan jual beli tanah secara lisan kepada Terdakwa yang berada di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas tanah 7.726 meter persegi;
- Bahwa tanah yang Saksi jual kepada Terdakwa tersebut adalah milik Saksi sendiri dengan dasar kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Muhtarum dengan Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 24 April 2019, dengan luas tanah 4.000 meter persegi dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Muhtarum dengan Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 tanggal 25 April 2019, dengan luas tanah 3.726 meter persegi;
- Bahwa dalam menjual tanah tersebut antara Saksi dengan Terdakwa ada kesepakatan secara lisan dimana untuk harganya sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 5 (lima) kali selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa Terdakwa telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah tersebut sebagai uang tanda jadi (DP) pada tanggal 06 April 2021 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);



- Bahwa selanjutnya Terdakwa kembali melakukan pembayaran dengan perincian sebagai berikut:

- Tanggal 21 April 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 29 Mei 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 04 Juni 2020 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Tanggal 09 Juni 2020 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 10 Juni 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 07 Juli 2020 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Tanggal 08 Agustus 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Sehingga total uang yang telah diserahkan Terdakwa kepada saksi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah milik Saksi tersebut akan dijadikan tanah kavling oleh Terdakwa dan akan dijual kembali melewati CV Kalibenawa Sejahtera Persada bersaudara karena sebelumnya antara Terdakwa dengan Saksi sudah ada kesepakatan secara lisan;

- Bahwa setelah Terdakwa melakukan pembayaran sebagai tanda jadi maka Saksipun menyerahkan surat sporadik atas nama Saksi tersebut kepada Terdakwa, kemudian lahan tanahnya dibersihkan oleh Terdakwa untuk dijualnya menjadi tanah kavlingan;

- Bahwa kemudian disepakati harga tanah yang harus dibayarkan oleh Terdakwa sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yang apabila tidak dilunasi maka kesepakatan jual beli tanah akan dibatalkan dan sekitar bulan September 2020 karena sudah melewati dari yang diperjanjikan secara lisan maka Saksi berusaha mengambil kembali surat sporadik dari Terdakwa dan membatalkan karena tanah yang Saksi jual kepada Terdakwa tidak dilunasi;

- Bahwa setelah Terdakwa tidak melakukan pembayaran maka Saksi membatalkan jual beli tersebut dengan meminta kembali surat sporadik milik Saksi, adapun berkaitan dengan uang tanda jadi sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang sebelumnya telah diberikan Terdakwa kepada Saksi, oleh Saksi uang senilai tersebut hendak dikembalikan kepada Terdakwa namun dikarenakan ada salah satu nasabah yang bernama Sdr. Supian yang mengaku sebelumnya ada membeli tanah kavling yang lokasi tanahnya adalah tanah yang sebelumnya Saksi jual kepada Terdakwa, dengan atas persetujuan Terdakwa maka uang senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut Saksi serahkan kepada Sdr. Supian dan sebagai penggantinya Sdr. Supian langsung diarahkan untuk membeli tanah kavlingan yang Saksi pasarkan;

- Bahwa Saksi mengenali 2 (dua) lembar fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Muhtarum adalah benar alas hak tanah milik Saksi yang sebelumnya telah dijual kepada Terdakwa selaku Direktur CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara namun oleh karena Terdakwa tidak melunasi pembelian tanah tersebut sehingga Saksi membatalkannya dan mengambil kembali alas hak tanah tersebut dari Terdakwa;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya laporan dari Sdr. Aditya Masmitra, S. STP.;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa tidak mengetahui kalau Sdr. Aditya Masmitra, S.STP., merasa keberatan dimana ia ada menghubungi Terdakwa tanpa ada kabar apa-apa tiba-tiba minta pengembalian dana, Terdakwa sampaikan kalau untuk pengembalian dana ada SOPnya dan untuk pengurusannya ke kantor saja dan prosesnya perlu waktu, namun Sdr. Aditya Masmitra, S. STP. tidak mau dan memaksa agar dananya dikembalikan padahal kondisi perusahaan lagi *down*, karyawan sudah banyak yang berhenti sehingga Terdakwa sangat kerepotan handle sendirian;
- Bahwa pada saat Sdr. Aditya Masmitra, S. STP. melakukan pembayaran Terdakwa tidak mengetahuinya;
- Bahwa apabila customer melakukan pembayaran akan diberikan Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah kavling yang dipasarkan tersebut berasal dari 2 (dua) bidang tanah milik Sdr. Muhtarum;
- Bahwa untuk tanah kavling tersebut Terdakwa ada kerjasama dengan Sdr. Muhtarum yang merupakan teman ayah Terdakwa karena kalau membeli secara langsung tidak bisa sehingga kemudian oleh Sdr. Muhtarum apabila ada uang bisa dibayar dan antara Terdakwa dengan Sdr. Muhtarum tidak ada perjanjian tertulis hanya kepercayaan saja;
- Bahwa pada bulan April 2020 Terdakwa ada keseriusan dengan Sdr. Muhtarum dengan melakukan pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya untuk pembayarannya Terdakwa minta waktu selama 1½ (satu setengah) tahun dan paling cepat 5-8 (lima sampai delapan) bulan dan Sdr. Muhtarum menyetujui hal tersebut, lalu Sdr. Muhtarum menyerahkan alas haknya berupa sporadik dan mengizinkan Terdakwa untuk membersihkan lahan tersebut agar bisa dipasarkan terlebih dahulu;
- Bahwa dari 2 (dua) bidang tanah tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa total uang yang sudah Terdakwa bayarkan kepada Sdr. Muhtarum sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan rincian pembayaran pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 6 April 2020 sebagaimana dalam kwitansi, kemudian Terdakwa menambah lagi dengan total sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa customer tidak mungkin tidak mengetahui kalau alas haknya berupa sporadik karena ada dimuat dalam Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) kalau alas haknya sporadik atas nama Sdr. Muhtarum;
- Bahwa terkait masalah Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. yang tidak mengetahui kalau alas haknya berupa sporadik, bahwa sebelum adanya pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. pada tanggal 04 Juni 2020 berkaitan dengan pembelian tanah kavling tersebut, Terdakwa selaku direktur sudah mengumpulkan dan memberitahukan kepada seluruh karyawan baik dalam tingkatan Manager, Kepala Marketing, para Marketing dan Bagian Admin jika alas hak dari tanah kavling yang dipasarkan tersebut berupa sporadik;
- Bahwa oleh karena tanah kavling yang dibeli Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. tidak keluar sertifikatnya maka Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. memperlakukan agar dilakukan pengembalian uang sebesar

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

Rp45.000.000.00,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan sampai sekarang Terdakwa belum mengembalikan uang tersebut kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;

- Bahwa Terdakwa telah membuat pernyataan yang berisi menjanjikan akan mengembalikan dana kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. dan ditandatangani oleh Terdakwa namun surat tersebut hanya dikirimkan melalui WhatsApp karena pada hari itu kondisi Terdakwa sedang repot;

- Bahwa Terdakwa berani menjanjikan pengembalian dana tersebut karena sesuai dengan data yang ada dan dari informasi karyawan kalau ada customer yang akan membayar dimana diantaranya ada sebagian customer yang merupakan teman Terdakwa sendiri membeli tanah sementara sertifikatnya sudah diserahkan akan tetapi pembayarannya belum dilunasi dan berjanji akan membayar;

- Bahwa penjualan tanah yang sudah diserahkan sertifikatnya atas nama nasabah berada di lokasi yang lain bukan pada lokasi yang dipermasalahkan namun pembayarannya belum lunas, sehingga apabila dilunasi oleh nasabah Terdakwa diharapkan dapat digunakan untuk mengembalikan dana milik Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;

- Bahwa pembayaran dari customer ada yang cash dan ada yang kredit dengan pembayaran bertahap namun ada beberapa customer yang belum melakukan pembayaran secara lunas, dan karena kondisi perusahaan tidak stabil maka Terdakwa tidak dapat melakukan pengembalian dana kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP.;

- Bahwa untuk aset atas nama Terdakwa sudah tidak ada karena sudah dilakukan pemecahan atas nama customer, sehingga Terdakwa bergantung kepada pembayaran dari customer yang ada dimana Terdakwa menerima laporan dari karyawan yaitu Sdr. Indra dan Sdr. Anang Hendri kalau nanti akan ada yang melakukan pembayaran pada tanggal sekian-sekian;

- Bahwa Terdakwa membuat pernyataan pengembalian dana tersebut di bulan November 2020;

- Bahwa dari waktu jatuh tempo di Surat Pernyataan Terdakwa, dengan Terdakwa dilaporkan kepada pihak kepolisian ada jeda waktu sekitar 10 (sepuluh) hari, dan dari jeda waktu tersebut lebih duluan Terdakwa berniat untuk membayar sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan untuk pengembalian dana sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) namun ditolak oleh

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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)



Sdr. Aditya Masmitra, S.STP., lalu sebelum Terdakwa diproses di kepolisian Terdakwa mencoba menyampaikan lagi kepada Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. jika ada dana sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tersebut tetapi Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. tetap tidak mau dan mengatakan meskipun Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) pun tidak mau;

- Bahwa sampai sekarang tidak ada dana yang dikembalikan oleh Terdakwa karena Terdakwa sudah tidak ada uang lagi, namun pada saat di Kantor Polres Banjarbaru Terdakwa sempat menyanggupi akan membayar dengan dengan menunjukan data-data Terdakwa yang ada catatan piutang dari orang lain;

- Bahwa pada surat pernyataan tersebut tidak ada tertuang kalau tidak mengembalikan uang bisa dituntut;

- Bahwa Terdakwa membenarkan keterangannya pada point ke-41 (keempat puluh satu) dari Berita Acara Pemeriksaan Terdakwa pada tanggal 01 Mei 2021;

- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui uang pembayaran dari Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sudah diserahkan kepada Terdakwa atau tidak, Terdakwa tahunya kalau ada laporan sekitar jam 14.00 WITA karena pada saat itu Terdakwa tidak masuk kantor yang apabila Terdakwa tidak ada maka uangnya akan dibawa oleh Manager atau Kepala Administrasi namun kalau ada pengeluaran akan dibuat laporan dengan ditulis tangan oleh Sdr. Aldina dengan diketahui oleh Sdr. Stany;

- Bahwa Terdakwa tidak menerima secara langsung pembayaran pembelian tanah kavling dari Sdr. Aditya Masmitra, S. STP. sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tersebut, namun dengan diterimanya uang oleh bagian admin perusahaan, hal itu menunjukkan bahwa customer tersebut telah melakukan pembayaran;

- Bahwa beberapa bulan setelah terjadinya perjanjian antara Terdakwa dengan Sdr. Muhtarum, kedua tanah kavling milik Sdr. Muhtarum yang dipasarkan oleh Terdakwa tersebut telah dikembalikan kepada Sdr. Muhtarum dan tidak ada tanda terima atas pengembalian alas hak tersebut;

- Bahwa pengembalian alas hak tersebut sesudah transaksi jual beli tanah kavling dengan Sdr. Aditya Masmitra, S.STP. dan dana dari transaksi tersebut telah dibayarkan kepada Sdr. Muhtarum;

- Bahwa sebenarnya tidak ada pembatalan jual beli dengan Sdr. Muhtarum dimana Sdr. Muhtarum bilangnnya pinjam dulu surat sporadiknya



karena Terdakwa belum ada pembayaran lagi dan Sdr. Muhtarum memiliki hutang serta didesak orang maka Sdr. Muhtarum mengambil kembali alas hak tersebut untuk diperlihatkan kepada orang lain;

- Bahwa dengan dikembalikannya kedua alas hak tersebut maka proses balik nama sertifikat tidak dapat diproses;
- Bahwa Terdakwa membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan **barang bukti** berupa:

- 1 (Satu) lembar Kwitansi Tanda Jadi *Cash Keras* Cash Bertahap, Nomor 05358, Tanggal 04 Juni 2020;
- 1 (Satu) Buku SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING (SPTK) Tk-00998 Nasabah a.n. ADITYA DINTA MASMITRA, S.STP;
- 2 (Dua) lembar foto Pemasaran Penjualan Tanah kavling di Media Sosial OLX;
- 1 (Satu) buku Fotocopy AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, NOMOR: 37, TANGGAL 23 JULI 2018 di Kantor NOTARIS, PPAT, ANDRY IRAWAN PRASATYO, S.H., M.Kn. yang beralamat Jl. A. Yani Km 33 Nomor 33 Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, KalSel, 70712 dan sudah dicap legalisir;

Barang bukti tersebut telah diperlihatkan dan dikenali serta dibenarkan oleh Saksi-saksi maupun Terdakwa dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dipersidangan serta dihubungkan dengan barang bukti yang saling bersesuaian antara satu dengan lainnya, maka diperoleh **fakta-fakta hukum** sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena adanya laporan dari Saksi Aditya Masmitra, S.STP. terkait penjualan tanah kavling yang dilakukan Terdakwa melalui CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara miliknya;
- Bahwa Terdakwa secara lisan melakukan kesepakatan dengan Saksi Muhtarum dalam hal jual beli tanah yang terletak di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru seluas 7.726 meter persegi, bidang pertama berdasarkan kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 atas nama Muhtarum tertanggal 24 April 2019 dengan luas tanah 4.000 meter persegi, dan bidang kedua berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 atas nama Muhtarum tertanggal 25 April 2019 dengan luas tanah 3.726 meter persegi seharga Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya Terdakwa memasarkan tanah tersebut dengan cara dikavlingkan melalui perusahaan miliknya CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara meskipun pada kenyataannya terhadap tanah tersebut masih belum lunas, dimana untuk pembayarannya Saksi Muhtarum sepakat dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yang apabila tidak dilunasi maka kesepakatan jual beli tanah akan dibatalkan;

- Bahwa sejak bulan April 2020 sampai dengan bulan Agustus 2020 Terdakwa baru melakukan pembayaran kepada Sdr. Muhtarum sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga oleh karena telah melewati waktu yang telah disepakati Terdakwa tidak dapat melunasi tanah tersebut maka pada bulan September 2020 surat penguasaan tanah berupa sporadik tersebut diambil kembali oleh Saksi Muhtarum;

- Bahwa untuk memasarkan tanah kavling tersebut, para marketing dibekali dengan brosur yang dibuat oleh Saksi Stany atas arahan dari Terdakwa selaku Direktur, dan para marketing juga diberi kebebasan untuk membuat iklan di media sosial seperti facebook dan media online OLX Indonesia dengan materi iklan yang tetap mengacu pada brosur yang dibuat oleh perusahaan, selain itu para marketing juga telah dibekali oleh Terdakwa bahwa tanah kavling yang akan dijual tersebut dilengkapi dengan surat-surat dan aman untuk dipasarkan;

- Bahwa awalnya Saksi Aditya Masmitra, S.STP. tertarik untuk membeli tanah kavling yang dipasarkan oleh marketing CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara atas nama Saksi Agung Purnomo yang dilihatnya melalui media online OLX Indonesia dengan deskripsi penawaran antara lain pembeli akan menerima sertifikat tanpa dijelaskan bahwa alasnya masih berupa sporadik, kemudian pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 di Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yang beralamat Kantor di Jalan Karang So Ruko Nomor 5, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Saksi Aditya Masmitra, S.STP. melakukan pembayaran untuk pembelian 1 (satu) bidang tanah kavling Nomor A.16, dengan ukuran tanah 10 M x 22 M = 220 M2 yang

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb

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

berlokasi di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara tunai;

- Bahwa Saksi Aditya Masmitra, S.STP. baru menyadari setelah diserahkannya Surat Pembelian Tanah Kavling (SPTK) pada tanggal 8 Juni 2020 kalau tanah kavling yang dibelinya tersebut alas haknya berupa Sporadik atas nama Muhtarum dan akan diterbitkan sertifikat atas nama Saksi Aditya Masmitra, S.STP. dalam jangka waktu 6 (enam) sampai 8 (delapan) bulan setelah dilakukan pembayaran tersebut;

- Bahwa selanjutnya Saksi Aditya Masmitra, S.STP. selalu menanyakan kepada pihak CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara terkait penerbitan sertifikat tanah miliknya namun tidak ada kejelasan sehingga pada akhir bulan Oktober 2020 Saksi Aditya Masmitra, S.STP. berinisiatif menghubungi Saksi Muhtarum dengan mencari informasi melalui Kantor BPN Kota Banjarbaru, dan setelah berhasil berkomunikasi dengan Saksi Muhtarum diketahui bahwa surat sporadik yang menjadi alas hak tanah kavling tersebut berada ditangan Saksi Muhtarum karena Terdakwa hanya membayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saja dan tidak dapat melunasinya;

- Bahwa uang yang telah dibayarkan Terdakwa kepada Saksi Muhtarum sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sudah dikembalikan kepada Terdakwa dengan sistem pengembalian kepada nasabah atas nama Sdr. Supian yang sebelumnya telah membeli tanah kavling pada objek tanah tersebut juga;

- Bahwa setelah Saksi Aditya Masmitra, S.STP. melakukan konfirmasi kepada Saksi Muhtarum dan dibenarkan oleh Terdakwa, maka Saksi Aditya Masmitra, S.STP. meminta agar uang pembayaran tanah kavling tersebut dikembalikan dan Terdakwa berjanji akan membayar dengan membuat surat pernyataan yang dikirimkan melalui WhatsApp Saksi Aditya Masmitra, S.STP. yang berbunyi bahwa dana sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) akan dibayar atau dikembalikan pada hari Selasa tanggal 01 Desember 2020 jam 14.00 WITA dan apabila lewat waktu maka bersedia diproses secara hukum;

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Terdakwa tersebut, Saksi Aditya Masmitra, S.STP. akhirnya melaporkan perbuatan Terdakwa kepada pihak kepolisian karena hingga saat ini belum ada pembayaran pengembalian dana meskipun Terdakwa menyatakan pernah akan

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



melakukan pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan menyanggupi untuk mengembalikan dana milik Saksi Aditya Masmitra, S.STP. secara keseluruhan dengan bermodalkan data-data piutang yang tidak dapat dipertanggungjawabkan;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barangsiapa;
2. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang;

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

Ad. 1. Unsur "Barangsiapa";

Menimbang, bahwa unsur "Barangsiapa" adalah menunjuk kepada orang perorangan sebagai subyek hukum yaitu penyanggah hak dan kewajiban hukum, yang didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah menghadapkan Terdakwa di persidangan dan atas pertanyaan Hakim Ketua ia menyatakan bernama Samsul Adha alias Samsul bin Ngadimin dengan identitas lengkap sebagaimanai identitas yang tercantum dalam surat dakwaan, sehingga dalam hal ini tidak terdapat kesalahan mengenai subyek hukum atau "*Error in persona*", sehingga jelaslah bahwa yang dimaksud dengan "Barangsiapa" disini adalah Samsul Adha alias Samsul bin Ngadimin, yang didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur "Barangsiapa" telah terpenuhi;



Ad.2. Unsur “Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang”;

Menimbang, bahwa Pengertian “dengan maksud” merupakan pengertian lain dari “sengaja” yang mengandung pengertian adanya niat dan kesengajaan pelaku secara sadar (*willen en witten*) sehingga ia dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri dengan melawan hak adalah menguntungkan diri sendiri dengan tidak berhak atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yang juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum secara formil ialah semua perbuatan yang sesuai dan cocok dengan unsur undang-undang. Apabila undang-undang telah melarangnya dan ada suatu perbuatan yang sesuai dengan perumusan undang-undang itu tadi, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum secara formil, sedangkan perbuatan melawan hukum secara materiil, ialah semua perbuatan yang selain dari perbuatan yang tersebut dilarang dan diancam oleh masyarakat sebagai suatu perbuatan yang tidak patut dan tercela, perbuatan tersebut harus bersifat menentang baik hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan adalah harus menggunakan banyak kata-kata bohong yang tersusun rapi sedemikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat ditutup dengan kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar;

Menimbang, bahwa di dalam buku R. Soesilo yang berjudul KUHP dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan membujuk orang lain (menggerakkan orang lain) adalah melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya tidak akan berbuat demikian itu;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, pada hari Kamis tanggal 04 Juni 2020 di Kantor CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara yang beralamat Kantor di Jalan Karang So Ruko Nomor 5, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Saksi Aditya Masmitra, S.STP. telah melakukan pembayaran untuk



pembelian 1 (satu) bidang tanah kavling Nomor A.16, dengan ukuran tanah 10 M x 22 M = 220 M² yang berlokasi di Jalan Mitra Praja - Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara tunai;

Menimbang, Saksi Aditya Masmitra, S.STP. tertarik untuk membeli tanah kavling yang dipasarkan oleh marketing CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara atas nama Saksi Agung Purnomo tersebut setelah melihat iklan media online OLX Indonesia dengan deskripsi penawaran antara lain pembeli akan menerima sertifikat tanpa dijelaskan bahwa alasnya masih berupa sporadik atas nama Muhtarum;

Menimbang, bahwa tanah kavling yang dijual kepada Saksi Aditya Masmitra, S.STP. tersebut berasal dari 2 (dua) bidang tanah milik Saksi Muhtarum yang terletak di Jalan Mitra Praja-Jalan Sumber Agung, RT 024, RW 005, Guntung Pinang, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru seluas 7.726 meter persegi, bidang pertama berdasarkan kepemilikan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 atas nama Muhtarum tertanggal 24 April 2019 dengan luas tanah 4.000 meter persegi, dan bidang kedua berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Nomor: 593/98/SPPFBT/KKmg/2019 atas nama Muhtarum tertanggal 25 April 2019 dengan luas tanah 3.726 meter persegi, lalu Terdakwa bersepakat dengan Saksi Muhtarum secara lisan untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) yang akan dilunasi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan namun apabila tidak dilunasi maka kesepakatan jual beli tanah akan dibatalkan, selanjutnya sebagai tanda jadi Terdakwa membayar uang muka kepada Saksi Muhtarum sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 6 April 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa memasarkan tanah tersebut dengan cara dikavlingkan melalui perusahaan miliknya CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara meskipun pada kenyataannya terhadap tanah tersebut masih belum lunas;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya terang dan tunai. Sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh Para Pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah)



yang bertugas membuat aktanya namun untuk tanah yang tidak bersertifikat jual beli dilakukan secara terang-terangan atau tidak secara sembunyi-sembunyi dan dilakukan dihadapan aparat desa. Sedangkan sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang bersamaan;

Menimbang, bahwa sejak bulan April 2020 sampai dengan bulan Agustus 2020 Terdakwa baru menyerahkan pembayaran kepada Sdr. Muhtarum sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atau kurang dari 10 (sepuluh) persen dari harga yang disepakati yaitu sejumlah Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), sehingga menurut Majelis Hakim uang yang telah dibayarkan Terdakwa kepada Saksi Muhtarum tersebut hanya merupakan uang muka saja atau sebagai pengikatan jual beli, dengan kata lain jual beli tanah kavling tersebut belum terjadi, hal ini dikuatkan pula dengan tidak adanya bukti surat berupa Surat Kuasa Menjual dari Saksi Muhtarum kepada Terdakwa sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak;

Menimbang, bahwa meskipun belum terjadi peralihan hak atas tanah namun Terdakwa tetap memasarkan tanah tersebut melalui para marketing yang bekerja pada CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara dengan sarana brosur penjualan yang dibuat oleh Saksi Stany atas arahan dari Terdakwa selaku Direktur, selain itu para marketing juga diberi kebebasan untuk membuat iklan di media sosial seperti facebook dan media online OLX Indonesia dengan materi iklan yang tetap mengacu pada brosur yang dibuat oleh perusahaan dan telah dibekali pula oleh Terdakwa bahwa tanah kavling yang akan dijual tersebut dilengkapi dengan surat-surat dan aman untuk dipasarkan, hal inilah yang membuat Saksi Aditya Masmitra, S.STP. tertarik untuk membeli dan meyakini jika tanah tersebut secara formal milik dari CV Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara karena yang melakukan penjualan adalah marketing perusahaan tersebut, namun pada faktanya surat tanahnya masih berupa sporadik atas nama Muhtarum;

Menimbang, bahwa perbuatan Terdakwa yang menjual tanah kavling yang masih dalam kondisi tidak "aman" jelas dilakukan Terdakwa dengan itikad tidak baik, karena fakta yang sebenarnya tidak disampaikan kepada Saksi Aditya Masmitra, S.STP. bahwa tanah tersebut bukan milik Terdakwa maupun CV. Kalibenawa Sejahtera Persada Bersaudara bahkan pada bulan September 2020 Saksi Muhtarum telah mengambil kembali surat penguasaan tanah (sporadik) tersebut dikarenakan Terdakwa tidak dapat melunasinya sehingga tidak akan mungkin terhadap tanah kavling tersebut akan terjadi balik nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Saksi Aditya Masmitra, S.STP. dan customer lainnya apalagi untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik, namun fakta tersebut tidak disampaikan kepada Saksi Aditya Masmitra, S.STP. sebagai pembeli dengan tujuan agar Terdakwa mendapatkan keuntungan berupa uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat unsur "Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Kesatu Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan unsur-unsur pasal tersebut di atas maka terhadap Nota Pembelaan/ Pledoi Penasihat Hukum dengan Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN haruslah DITOLAK untuk seluruhnya;

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

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa:

- 1 (Satu) lembar Kwitansi Tanda Jadi *Cash Keras* Cash Bertahap, Nomor 05358, Tanggal 04 Juni 2020;
- 1 (Satu) Buku SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING (SPTK) Tk-00998 Nasabah a.n. ADITYA DINTA MASMITRA, S.STP;

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



- 2 (Dua) lembar foto Pemasaran Penjualan Tanah kavling di Media Sosial OLX;

- 1 (Satu) buku Fotocopy AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, NOMOR: 37, TANGGAL 23 JULI 2018 di Kantor NOTARIS, PPAT, ANDRY IRAWAN PRASATYO, S.H., M.Kn. yang beralamat Jl. A. Yani Km 33 Nomor 33 Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, KalSel, 70712 dan sudah dicap legalisir;

Oleh karena barang bukti tersebut berupa fotokopi dokumen maka Majelis Hakim menetapkan agar barang bukti tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum;

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

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa SAMSUL ADHA alias SAMSUL bin NGADIMIN telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana Dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (Satu) lembar Kwitansi Tanda Jadi *Cash Keras* Cash Bertahap, Nomor 05358, Tanggal 04 Juni 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) Buku SURAT PEMBELIAN TANAH KAVLING (SPTK) Tk-00998 Nasabah a.n. ADITYA DINTA MASMITRA, S.STP;
- 2 (Dua) lembar foto Pemasaran Penjualan Tanah kavling di Media Sosial OLX;
- 1 (Satu) buku Fotocopy AKTA PENDIRIAN PERSEROAN KOMANDITER CV KALIBENAWA SEJAHTERA PERSADA BERSAUDARA, NOMOR: 37, TANGGAL 23 JULI 2018 di Kantor NOTARIS, PPAT, ANDRY IRAWAN PRASATYO, S.H., M.Kn. yang beralamat Jl. A. Yani Km 33 Nomor 33 Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, KalSel, 70712 dan sudah dicap legalisir;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

- 6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Jumat, tanggal 22 Oktober 2021, oleh Nyoman Ayu Wulandari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arini Laksmi Noviyandari, S.H. dan Artika Asmal, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Oktober 2021, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota Artika Asmal, S.H., M.H. dan Shenny Salindra, S.H., dibantu oleh Nor Efansyah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru, serta dihadiri oleh Alfano Arif Hartoko, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Artika Asmal, S.H., M.H.

Nyoman Ayu Wulandari, S.H., M.H.

Shenny Salindra, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 206/Pid.B/2021/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nor Efansyah, S.H.

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)