



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

## “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana dengan acara pemeriksaan secara biasa dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara Terdakwa :-----

Nama lengkap : VALENTYUSUF.  
Tempat lahir : Jakarta,  
Umur/tanggal lahir : 60 Tahun / 12 Juni 1959  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jl Prisma Raya No.3 RT 005/007 Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;  
Agama : Kristen;  
Pekerjaan : Swasta;

### Terdakwa tidak di tahan;

Terdakwa di depan persidangan didampingi oleh Penasihat Hukumnya : SAHARI BANONG,SH, NANGOY,SH.MH. Para Advokat pada Kantor Hukum “BANONG-, NANGOY,-JUAN Law Office beralamat di Gajah Mada No.19-26, Jakarta., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Nopember 2018., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

### Pengadilan Negeri tersebut ;

- Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tentang penunjukkan Hakim Majelis yang mengadili perkara ini ;
- Setelah membaca berkas perkara ybs ;
- Setelah mendengar Keterangan saksi-saksi dan ahli serta keterangan terdakwa ;
- Setelah memperhatikan barang bukti yang diajukan dalam persidangan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Setelah mendengar tuntutan Penuntut Umum yang pada pokoknya putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut supaya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa VALENT YUSUF terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana “dengan sengaja menggerakkan orang lain untuk melakukan tindak pidana penipuan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-2 KUHP dalam dakwaan Kesatu.
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa VALENTYUSUF, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dengan perintah supaya Terdakwa ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit ruangan kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 383/KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;
  - 2) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruangan Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 384/KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;
  - 3) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Berita Acara Serah Terima Unit Ruangan Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lt. 8 The Kuningan Place Dilaksanakan di Jakarta pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2012 oleh antara PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA dan PT. BRAHMA ADHIWIDIA;
  - 4) 1 (satu) bundle foto copy legalisir kwitansi Pembayaran Pembelian Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower lantai 7 dan 8 The Kuningan Place;
  - 5) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat No.: 055/KMP/XI/2015, tanggal 11 November 2015, perihal surat PT. Brahma Adhiwidia kepada PT. KMP No.17/DIR/BAW-GUB/IX/2015, tanggal 17 September 2015 The Kuningan Place;
  - 6) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati Gautama, tanggal 23 Desember 2013;
  - 7) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati Gautama tanggal 29 Oktober 2015;
  - 8) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat No.: 003/KMP/I/13, tanggal 14 Januari 2013, Perihal Permohonan Surat Keterangan Revisi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

RTL B untuk Sekolah Royal Academy dan Permohonan Revisi IMB  
putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Kemuliaan Megah Perkasa;

- 9) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 416/-1.785.526, tanggal 16 April 2013, perihal Persetujuan Prinsip Pemanfaatan Sementara Auditorium dan Kantor Sebagai Sarana Pendidikan (spd).
- 10) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Asuransi unit lantai 7 dan 8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 11) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan PBB lantai 7 dan 8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 12) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Service Charge dan Electricity unit lantai 7 dan 8 Tower lumina The Kuningan Place;
- 13) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan penghuni The KUNINGAN PLACE;
- 14) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan renovasi unit kantor The KUNINGAN PLACE;
- 15) 1 (satu) bundel foto copy legalisir Akta Notaris Nomor 19 tanggal 17 Mei 2017;
- 16) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Akte Notaris Nomor 155 tanggal 28 Mei 1997;
- 17) 1 (satu) bundle foto copy surat Nomor: 001/LGL/BAW-SDTR/VI/2015 tanggal 17 Juni 2015, dari PT. BRAHMA ADHIWIDIA kepada Kepala Dinas Tata Ruang kota Administrasi Jakarta Selatan perihal penjelasan perubahan peruntukan;
- 18) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Nomor: 1565/-1.711.5 tanggal 28 Agustus 2015 dari Suku Dinas Penataan Kota Adminisi Jakarta selatan kepada PT. BRAHMA ADHIWIDIA perihal penjelasan perubahan peruntukan
- 19) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Letter Of Offer Kuningan Place Office Space to PT. Jaya Utama Anugerah PERkas tertanggal 4 September 2012;
- 20) 5 (lima) lembar asli Hasil Translate/Terjemahan dari dokumen Letter Of Offer Kuningan Place office Space to PT. Jaya Utama Anugerah Perkasa tertanggal 4 September 2012 oleh Penterjemah tersumpah atas nama EKO TJAHYADI.
- 21) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris YUNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017

Halaman. 3 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

tentang Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) The Kuningan  
putusan.mahkamahagung.go.id

Place, Nomor 931/GBS/JS/SB/VI/2016, tanggal 18 September 2006;

- 22) 1 (satu) bundle foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) The Kuningan Place a.n PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA berikut lampirannya yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017;
- 23) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017, Surat Kuasa Direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa (KMP) kepada FERRY SUHARDJO, alamat: Jalan Kelapa Gading Barat 1 FH 1 No. 25 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakrata Utara tanggal 16 November 2011;
- 24) 2 (dua) bundle foto copy yang sudah dilegalisir Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruang Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place No. 383/KMP-KP/XI/2011 dan No. 384/KMP-KP/XI/2011, keduanya tertanggal 28 November 2011 beserta lampirannya;
- 25) 3 (tiga) halaman foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017, Rekening Koran PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA (KMP), Periode Agustus s.d Oktober 2011;
- 26) 1 (satu) bundle fotocopy dokumen jual beli lantai 7 dan lantai 8 Lumina Tower The Kuningan Place antara PT. Kemuliaan Megah perkasa (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 57 (lima puluh tujuh) halaman (24 dokumen / surat);
- 27) 1 (satu) bundle foto copy dokumen Korespondensi (surat menyurat) antara PT. Kemuliaan Megah perkasa (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 103 (seratus tiga) halaman/lembar (47 dokumen / surat).
- 28) 2 (dua) lembar foto copy surat kepada PT. KMP perihal serah terima wewenang Gunarto Gautama tertanggal 9 Agustus 2011;
- 29) 7 (tujuh) lembar print out email antara Gunarto Gautama kepada Yusuf Valent periode 2011 s.d 2015.
- 30) 1 (satu) lembar foto copy legalisir RTLb No. 10/5/SJ/DTR/II/2014, tanggal 23 Januari 2014;
- 31) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. KMP No. 07 tanggal 15 April 2016;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

32) 1 (satu) lembar foto copy legalisir oleh PT. KMP Surat PT. KMP  
putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 005/KMP/XII/10,  
tanggal 7 Desember 2010;

33) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT KMP kepada Kepala  
Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 012/KMP/V/12, tanggal 3 Mei  
2012;

34) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala  
Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 035/KMP/XII/12, tanggal 3  
Desember 2012;

35) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Gubernur  
DKI Jakarta No. 054/KMP/IX/13, tanggal 23 Desember 2013;

36) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala  
Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 056/KMP/X/13, tanggal 21  
Oktober 2013;

37) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Suarat Kuasa Direksi kepada  
Ferry Suhardjo tanggal 16 November 2011;

38) 1 (satu) lembar foto copy surat dari Kepala Dinas Cipta Karya  
Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta No. 4966/-1.711.53  
tanggal 12 September 2017.

39) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas  
Mulia kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No.  
014/YTMAP/DTR/XII/12, tanggal 11 Desember 2012 perihal  
permohonan revisi RTLb;

40) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas  
Mulia kepada PT. Brahma Adhiwida No. SK-006/YTMAP-  
IG/VIII/2015, tanggal 8 September perihal Surat dari Gubernur DKI  
Joko Widodo Nomor 416/-1.785.526 tertanggal 16 April 2013;

41) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas  
Mulia kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta Nomor  
010/YTMAP/DTR/XI/121, tanggal 29 November 2012 perihal  
permohonan Surat Pengantar/Keterangan ke Dinas Pendidikan DKI  
Jakarta untuk Penerbitan Izin Prinsip Sekolah.

### **Tetap terlampir dalam berkas perkara.**

4. Membebankan biaya perkara kepada terdakwa sebesar Rp.2.000,- (dua  
ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa  
telah mengajukan pembelaan/pledoi tertanggal 17 Juni 2019, dan memohon  
kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memutuskan yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pada pokoknya sebagai berikut:  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Menyatakan Terdakwa Valent Yusuf tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana menurut Undang-Undang sebagaimana disebutkan dalam dakwaan dan Surat Tuntutan Jaksa Penuntut Umum;
2. Membebaskan Terdakwa Valent Yusuf dari segala Dakwaan (*vrijspraak*) sesuai dengan atau berdasarkan Pasal 191 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), atau setidaknya tidaknya melepaskan Terdakwa Valent Yusuf dari semua tuntutan hukum (*onslaag van alle rechtvervolging*) sesuai dengan Pasal 191 ayat 2 KUHP;
3. Memulihkan Harkat, Martabat dan Nama Baik Terdakwa;
4. Menyatakan barang bukti dikembalikan kepada pihak yang berhak;
5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk tidak membayar Biaya Perkara.

Menimbang bahwa untuk mendukung pembelaannya, Penasehat Hukum terdakwa telah mengajukan 33 bukti surat yang diberi nomor 1 s/d 33, sebagai berikut :

1. Bukti 1 : Akta Otentik Berita Acara Rapat PT. Kemuliaan Megah Perkasa, yang dibuat oleh Notaris Ny. Esther Mercia Sulaiman, S.H., Nomor Akta: 78, tertanggal 30 Januari 2006.
2. Bukti 2 : Surat Kuasa Direksi PT. KMP kepada Ferry Suhardjo, tertanggal 16 November 2011.
3. Bukti 3 : Keputusan Gubernur Nomor 942 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta.
4. Bukti 4 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
5. Bukti 5 : Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB)/Lampiran Ketetapan Rencana Kota Nomor: 931/GSB/JS/SB/VI/2006, tertanggal 18 September 2006 atas Obyek Bangunan Kuningan Place.
6. Bukti 6 : Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta. Nomor 1693/-1.711.534. Hal: Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), tertanggal 31 Juli 2006
7. Bukti 7 : Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta. Nomor 2313 Tahun 2005 tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Kuningan Persada, tanggal 14 Desember 2005.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

8. Bukti 8 : Izin Mendirikan Bangunan. Nomor: 7047/IMB/2008  
putusan.mahkamahagung.go.id

(1 Set Lengkap berikut Lampiran);

9. Bukti 9 : lampiran IV IMB, yaitu: Gambar Arsitektur.Gambar Nomor 1/24.
10. Bukti 10 : Lampiran IV IMB, yaitu: Gambar Arsitektur.Gambar Nomor 9/24 adalah Gambar Denah Lantai 7.
11. Bukti 11 : Lampiran IV IMB, yaitu: Gambar Arsitektur. Gambar Nomor 10/24.Gambar Denah Lantai 8.
12. Bukti 12 : Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Nomor: 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Untuk Wilayah Kecamatan di DKI Jakarta.
13. Bukti 13 : Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta.
14. Bukti 14 : Akta Bawah Tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruang Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 383/KMP-KP/XI/2011, tertanggal 28 November 2011.
15. Bukti 15 : Akta Bawah Tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruang Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 384/KMP-KP/XI/2011, tertanggal 28 November 2011.
16. Bukti 16 : "House Rules" The Kuningan Place (Buku Panduan bagi Penghuni dan Pengguna Bangunan Apartemen dan KANTOR Kuningan Place) yang dibuat dan diterbitkan oleh JONES LANG LASALLE selaku Badan Pengelola Gedung Kuningan Place.
17. Bukti 17 : Sertipikat Hak Atas Tanah Kuningan Place saat ini masih atas nama:PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
18. Bukti 18 : Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina TowerLantai 7 The Kuningan Place, tanggal 27 Januari 2012.
19. Bukti 19 : Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina TowerLantai 8 The Kuningan Place, tanggal 27 Januari 2012.
20. Bukti 20 : Surat Edaran Kejaksaan Agung RI Nomor : B-230/E/Ejp/01/2013, tanggal 22 Januari 2013, perihal : Penanganan Perkara Tindak Pidana Umum Yang Objeknya Berupa Tanah.
21. Bukti 21 : Surat No. 4966/-1.711.53 tanggal 12 September 2017 dari kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta kepada PT. Kemuliaan Megah

### 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

Perkasa, Hal: Penjelasan Konfirmasi atas Perda No. 1  
putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ, khususnya mengenai tabel kegiatan yang tidak diperbolehkan dan Peraturan Gubernur No. 54 Tahun 2017 tentang PRK Kawasan Kuningan Persada

22. Bukti 22 : Surat elektronik dari Saudari Rossiana <rossiana@brahma.co.id, kepada 'Ratna Ningsih' <she\_ratnaningsih@yahoo.co.id>; bti@brahma.co.id, dikirim: Jumat, **18 November 2011, 11:12**, Judul: RE: Proses Tanda Tangan PPJB.
23. Bukti 23 : Surat elektronik dari Saudari Rossiana <rossiana@brahma.co.id, kepada 'Ratna Ningsih' <she\_ratnaningsih@yahoo.co.id>, dikirim: Jumat, 18 November 2011, 18:10, Subject: RE: Proses Tanda Tangan PPJB.
24. Bukti 24a : Surat No. 002/Lgl/BAW-KMP/II/2012, tanggal 7 Februari 2012, dari PT. Brahma Adhiwidia yang ditujukan kepada PT. Kemuliaan Megah Perkasa, perihal : Pemberitahuan dan Petunjuk Paragraf kedua;
25. Bukti 24b : Surat No. 050/Leg/BAW-PK/IV/2013, tanggal 22 April 2013, dari PT. Brahma Adhiwidia, yang ditujukan kepada PT. KMP, Perihal : Permohonan Fotokopi IMB Induk;
26. Bukti 24c : Surat No. 061/LEG/BAW-PK/VI/13, tanggal 27 Juni 2013, dari PT. Brahma Adhiwidia yang ditujukan kepada PT. KMP
27. Bukti 24d : Surat Nomor 093/Leg/BAW-BM/VIII/2013 tanggal 15 Agustus 2013, dari PT. Brahma Adhiwidia kepada PT. Kemuliaan Megah Perkasa. Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Acara Women Entrepreneurs & Leadership Seminar;
28. Bukti 24e : Surat No. 020/Leg/HOP Eterna-BM/X/2013 tanggal 17 Oktober 2013 dari PT. Brahma Adhiwidia kepada PT. Kemuliaan Megah Perkasa, perihal : Surat Pengantar Ijin Keramaian untuk Acara Wedding/Resepsi Pernikahan.
29. Bukti 24f : Surat No. 024/Leg/HOP Eterna-BM/X/2013, tanggal 24 Oktober 2013, dari PT HOP Eterna kepada PT. KMP, Perihal Surat Pemberitahuan tentang Acara "Diskusi Forum Energy".

### 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

30. Bukti 24g : Surat Nomor 053/GA/BAW-BM/X/2014, tanggal  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5 November 2014, dari PT. Brahma Adhiwidia kepada  
Building Management Kuningan Place, Perihal  
Permohonan Ijin Penyelenggaraan Acara Pernikahan.

31. Bukti 24h : Surat tanggal 21 Agustus 2015 dari Rudi Kencono  
(Hope Town Function Hall) kepada Bapak Muataim,  
Bapak Fauzan, Bapak Joko, Hal: Pengajuan Ijin  
Penempatan Spanduk atau Gate "Selamat Datang"

32. Bukti 24i : Surat tanggal 16 November 2016 dari PT. Brahma  
Adhiwidia kepada BM The Kuningan Place. Paragraf  
pertama;

33. Bukti 24j : Surat No.025/SK/HRGA-PK/I/17 tanggal 19 Januari  
2017, dari PT.Brahma kepada Building Management  
Kuningan Place,perihal Pengajuan Ijin.;

34. Bukti 24k : Surat No. 141/SK/LGL-PK/III/17, tanggal 27 Maret 2017,  
tentang Pengajuan Ijin Shooting Iklan.

35. Bukti 24l : Surat No.047/SK/KP/BAW-HRD/V/18, tanggal 9 Mei  
2018, dari PT.Brahma Adhiwidia kepada Building  
Management The Kuningan Place perihal Pengajuan  
Ijin.

36. Bukti 24m : Surat No. 0652/SK/BAW/LGLHR-PPRS/XI/2018, tanggal  
2 November 2018 dari PT. Brahma Adhiwidia kepada  
Badan Pengelola Gedung The Kuningan Place, Perihal:  
Permohonan Izin Untuk Kegiatan Shooting di Lantai 7  
Lumina Tower The Kuningan Place.

37. Bukti 24n : Iklan kebaktian pada tahun 2017 s/d tahun 2018 di  
Lumina Tower Lt. 7 melalui Instagram;

38. Bukti 24o : Iklan Penggunaan Lantai 7 Lumina Tower The Kuningan  
Place di Facebook;

49. Bukti 24p : Berita Kapan lagi.com tanggal 10 Oktober 2013 dengan  
judul Sensasi Kuliner Yang berbeda Ala HOPeTOWN  
Kitchen & Tea Room.Paragraf Kedua terakhir;

40. Bukti 25 : Rekening Koran PT. Kemuliaan Megah Perkasa bulan  
September 2011.DP Rp. 100 juta dari Gereja;

41. Bukti 26 : Rekening Koran PT. Kemuliaan Megah Perkasa bulan  
Oktober 2011.DP Rp. 2 M dari Gereja;

42. Bukti 27 : Pendapat Hukum Ahli: Prof. Hikmahanto Juwana, S.H.,  
LLM., PhD. (Guru Besar Hukum (Perdata) Internasional  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia);

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

43. Bukti 28 : Pendapat Hukum Ahli: DR. Dian Puji Nugraha  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Simatupang, S.H., M.H. (Ketua Bidang Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia);

44. Bukti 29 : Pendapat Hukum Ahli: Prof. DR. Topo Santoso, S.H., M.H. (Guru Besar Hukum Pidana Universitas Indonesia);

45. Bukti 30 : Legal Opini Ahli: Prof. DR. Edward Omar Sharif Hiariej, S.H., M.Hum. (Guru Besar Hukum Pidana Universitas Gadjah Mada Yogyakarta)

46. Bukti 31 : Pendapat Hukum Ahli: DR. Arsin Lukman, S.H., C.N. (Ahli Hukum Pertanahan dan Rumah Susun Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

47. Bukti 32 : Keterangan Ahli: Prof. DR. H.M Laica Marzuki, S.H. (Guru Besar Hukum Tata Negara Universitas Hasanuddin Makassar yang mantan Hakim Agung di Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan Wakil Ketua Mahkamah Konstitusi)

48. Bukti 33 : Pendapat Hukum Ahli: DR. Harjono, S.H., MCL. (Ketua Dewan Kehormatan Penyelenggara Pemilihan Umum Republik Indonesia saat ini, yang juga Mantan Hakim Mahkamah Konstitusi);

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan/pledoi dari Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut, dan Penuntut Umum telah mengajukan Repliknya tanggal 24 Juni 2019 yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya., Terdakwa dan Penasihat Hukumnya telah mengajukan Duplik tanggal 1 Juli 2019 yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya.;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah diajukan ke depan persidangan dengan dakwaan sebagai berikut:

DAKWAAN :  
KESATU

Bahwa terdakwa VALENT YUSUF antara tahun 2006 sampai dengan bulan April tahun 2013 bertempat di kantor PT. Kemuliaan Megah Perkasa di Gedung Menara Emporium Kuningan Jakarta Selatan dan atau di kantor PT. Kemuliaan Megah Perkasa di Jl. Kuningan Utama Lot.15 Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan atau setidaknya pada tempat-tempat tertentu lain namun Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili, *mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat,*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan, 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 ataupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bermula sekitar tahun 2006, PT. Kemuliaan Megah Perkasa selaku pengembang, berencana membangun kompleks Hunian dan Fasilitasnya The Kuningan Palace yang antara lain terdiri dari gedung Apartemen Infinia, gedung Apartemen Ultima serta gedung Lumina Tower. Untuk itu diperlukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); yang kemudian diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor: 7047/IMB/2008 tanggal 20 Juni 2008. Dengan terbitnya IMB tersebut, pembangunan kompleks Hunian dan Fasilitasnya The Kuningan Palace mulai dilaksanakan.

Sementara pelaksanaan pembangunan fisik sedang berjalan, pengembang PT. Kemuliaan Megah Perkasa mulai memasarkan Unit-unit yang ada di The Kuningan Palace. Untuk Pemasaran dan penjualan unit-unit The Kuningan Palace terbuka untuk dilakukan oleh para Karyawan PT. Kemuliaan Megah Perkasa maupun Agen Property yang bukan karyawan. Bahwa pada rapat-rapat perusahaan yang dipimpin oleh Terdakwa selaku Presiden Direktur, baik pada rapat Direksi yang dihadiri antara lain oleh saksi Indrijati Gautama selaku Komisaris, dan pada rapat-rapat lainnya yang diikuti atau melibatkan Staf Perusahaan, yang agendanya antara lain menyangkut pemasaran, Terdakwa selalu mengatakan bahwa peruntukan Gedung Lumina Tower adalah Gedung Perkantoran; sehingga unit-unit yang ada di Lumina Tower ditawarkan sebagai unit-unit perkantoran.

Untuk mendorong pemasaran dan atau penjualan unit-unit yang ada di The Kuningan Palace, Terdakwa selaku Presiden Direktur menunjuk saksi Indrijati Gautama Komisaris PT. Kemuliaan Megah Perkasa yang sehari-harinya adalah sebagai Pendeta Gereja Generasi Apostolik yang memiliki Gereja di kompleks The Kuningan Palace, untuk mengkoordinir pemasaran dan penjualan; dan untuk setiap unit yang terjual, dijanjikan diberi fee atau komisi sebesar 2 % (dua perseratus).

Bahwa Hal yang sama, bahwa peruntukan Gedung Lumina Tower adalah Gedung Perkantoran, juga disampaikan oleh Terdakwa kepada saksi Ferry Suhardjo pada bulan Mei tahun 2011, pada saat Terdakwa memberikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pengarahan (briefing) kepada saksi Ferry Suhardjo sebagai Staf Baru  
putusan.mahkamahagung.go.id  
(Manager Keuangan) PT. Kemuliaan Megah Perkasa.

Pada kira-kira bulan September tahun 2011 bertempat di Restoran Nest di Lantai 2 Mezzanine Lummina Tower, saksi Indrijati Gautama bertemu dengan saksi TJUNG LINA Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia. Dalam kesempatan tersebut Saksi Indrijati Gautama menawarkan kepada Saksi Tjung Lina untuk membeli 2 (dua) lantai Kantor pada Gedung Lumina Tower yakni Lantai 7 dan Lantai 8. Saksi Indrijati Gautama menyampaikan bahwa peruntukan Gedung Lumina Tower adalah Gedung Perkantoran (Non Hunian), dan Sertifikat atas Unit-unit gedung tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) Kantor yang sudah dalam tahap penyelesaian. Dalam beberapa kali pertemuan dengan saksi Tjung Lina, saksi Indrijati Gautama selalu mengatakan bahwa peruntukan Gedung Lumina Tower adalah Gedung Perkantoran (Non Hunian); dan untuk lebih meyakinkan saksi Tjung Lina, saksi Indrijati Gautama membawa saksi Tjung Lina melihat-lihat keseluruhan gedung Lummina Tower.

Atas penjelasan Saksi Indrijati Gautama tersebut, Saksi Tjung Lina percaya dan tertarik lalu membeli 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (Non Hunian) yang ditawarkan yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lummina Tower dengan harga Rp.17.330.713.400,- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) per lantai sudah termasuk PPN sehingga total harga dua lantai sebesar Rp.34.661.426.800,- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah). Pembayaran dilakukan dalam beberapa kali dan pembayaran terakhir berupa transfer dari PT Brahma Adhiwidia tanggal 28 Oktober 2011 sebesar Rp.4.510.388.000,-

Setelah saksi Tjung Lina melakukan pelunasan pembayaran atas 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (non hunian) yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lummina Tower, Terdakwa YUSUF VALENT selaku Presiden Direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa menugaskan saksi Ferry Suhardjo, **bertindak untuk dan atas nama Terdakwa** dan saksi GUNARTO GAUTAMA antara lain untuk :

- Mengurus dan menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Menandatangani surat-surat dan atau melakukan tindakan-tindakan lainnya yang dianggap perlu untuk mencapai maksud tersebut.

Penugasan tersebut sebagaimana dituangkan dalam Surat Kuasa (Khusus) tertanggal 16 Nopember 2011. Untuk menindaklanjuti penugasan dari Terdakwa tersebut, saksi Ferry Suhardjo melakukan Pengikatan Jual Beli dengan saksi Tjung Lina atas penjualan 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower yakni Lantai 7 dan Lantai 8, sebagaimana kemudian dituangkan ke dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 untuk Ruang Kantor (Non Hunian) Lantai 7; dan PPJB Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 untuk Ruang Kantor (Non Hunian) Lantai 8; yang kedua-duanya ditandatangani oleh Saksi Ferry Suhardjo untuk dan atas nama Terdakwa dan saksi Gunarto Gautama Presiden Direktur dan Direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa selaku Pihak Pertama Penjual dan oleh Saksi Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia selaku Pihak Kedua Pembeli.

Bahwa di dalam PPJB Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011 maupun PPJB Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011, pada pasal 2 perihal Objek Perjanjian, dengan jelas disebutkan bahwa objek **yang dijual saksi Ferry Suhardjo kepada saksi Tjung Lina adalah Unit Ruang Kantor (Non Hunian).**

Bahwa objek yang dijual adalah **Unit Ruang Kantor (Non Hunian)**, hal itu ditegaskan lagi oleh saksi Ferry Suhardjo pada tanggal 27 Januari 2012, bertempat di Jakarta, dimana saksi Ferry Suhardjo selaku Manager Keuangan, bertindak mewakili PT. Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan Unit yang Dijual yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower kepada saksi Tjung Lina selaku Pembeli; sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lantai 7 dan Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lantai 8 masing-masing tertanggal 27 Januari 2012. Pada pasal 2, pasal 3 masing-masing Berita Acara, dengan jelas disebutkan **bahwa yang diserahkan oleh Saksi Ferry Suhardjo kepada saksi Tjung Lina adalah Unit Ruang Kantor (Non Hunian).**

Bahwa kemudian ternyata berdasarkan Surat Keputusan (SK) Kepala Dinas Penataan dan pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 7047/IMB/2008 tanggal 20 Juni 2008 tentang pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) The Kuningan Palace, sesuai dengan Lampiran Gambar Arsitektur, dengan jelas disebutkan bahwa penggunaan Lantai 6 dan Lantai 7 (pada fisik bangunan disebut Lantai 7 dan Lantai 8) adalah Auditorium, bukan Unit Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran; sehingga saksi Tjung Lina tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan Lantai 7 dan Lantai 8 untuk Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran.

Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower yang telah dijual kepada saksi Tjung Lina sebagai Unit Ruang Kantor (Non Hunian), sejatinya penggunaannya adalah untuk Auditorium, bukan untuk Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran.

Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower yang telah dijual kepada saksi Tjung Lina sebagai Unit Ruang Kantor (Non Hunian), sejatinya penggunaannya adalah untuk Auditorium, bukan untuk Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perbuatan Terdakwa yang telah menggerakkan saksi Indrijati Gautama, saksi putusan.mahkamahagung.go.id

Ferry Suhardjo menjual Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower sebagai Unit Ruang Kantor (Non Hunian), telah merugikan saksi Tjung Lina dan atau PT Brahma Adhiwidia sebesar Rp.34.661.426.800,- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) atau lebih kurang sejumlah itu. Sebagai demikian, perbuatan Terdakwa tersebut telah menguntungkan Terdakwa selaku Presiden Direktur yang menerima upah dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa sekaligus sebagai salah satu pemegang saham yang mendapat pembagian atas keuntungan (dividen) PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan atau saksi Indrijati Gautama yang mendapat komisi atas penjualan Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower.

Perbuatan Terdakwa tersebut merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-2 KUHP.

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa VALENT YUSUF pada waktu-waktu tertentu antara bulan Mei hingga bulan Nopember tahun 2011 atau setidaknya-tidaknya masih dalam tahun 2011 bertempat di kantor PT. Kemuliaan Megah Perkasa di Jl. Kuningan Utama Lot.15 Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu lainnya yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili, *mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan saksi Ferry Suhardjo supaya melakukan perbuatan, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian*, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bermula pada bulan Mei tahun 2011 pada waktu Terdakwa memberikan pengarahan (briefing) kepada saksi Ferry Suhardjo selaku Manager Keuangan baru PT. Kemuliaan Megah Perkasa, Terdakwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

menyampaikan kepada saksi Ferry Suhardjo bahwa peruntukan Gedung  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Lumina Tower adalah Gedung Perkantoran.

Pada bulan September tahun 2011, bertempat di Restoran Nest di Lantai 2 Mezzanine Lumina Tower, saksi Indrijati Gautama bertemu dengan saksi TJUNG LINA Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia. Dalam kesempatan tersebut Saksi Indrijati Gautama menawarkan kepada Saksi Tjung Lina 2 (dua) Lantai Ruang Kantor pada Gedung Lumina Tower yakni Lantai 7 dan Lantai 8. Setelah beberapa kali pertemuan, saksi Tjung Lina akhirnya tertarik lalu membeli 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (Non Hunian) yang ditawarkan yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower dengan harga Rp.17.330.713.400,- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga puluh tiga juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) per lantai sudah termasuk PPN sehingga total harga dua lantai sebesar Rp.34.661.426.800,- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah).

Untuk menindaklanjuti penjualan 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (non hunian) yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower, Terdakwa YUSUF VALENT selaku Presiden Direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa menugaskan saksi Ferry Suhardjo, **bertindak untuk dan atas nama Terdakwa** dan saksi GUNARTO GAUTAMA untuk:

- Mengurus dan menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli,
- Menandatangani surat-surat dan atau melakukan tindakan-tindakan lainnya yang dianggap perlu untuk mencapai maksud tersebut,

Penugasan tersebut dituangkan dalam Surat Kuasa (Khusus) tertanggal 16 Nopember 2011. Dalam rangka menjalankan penugasan dari Terdakwa, saksi Ferry Suhardjo melakukan Pengikatan Jual Beli dengan saksi Tjung Lina atas penjualan 2 (dua) Lantai Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower yakni Lantai 7 dan Lantai 8. Pengikatan Jual Beli tersebut oleh saksi Ferry Suhardjo diwujudkan dalam bentuk surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 untuk Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lantai 7; dan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 untuk Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lantai 8; yang kemudian ditandatangani oleh Saksi Ferry Suhardjo untuk dan atas nama Terdakwa dan saksi Gunarto Gautama Presiden Direktur dan Direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa selaku Pihak Pertama Penjual dan oleh Saksi Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia selaku Pihak Pertama Pembeli.

Bahwa di dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011 maupun pada surat Perjanjian Pengikatan Jual



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011, pada pasal 2 perihal putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Perjanjian, dan pada pasal-pasal berikutnya serta lampirannya, saksi Ferry Suhardjo selaku Penjual dengan jelas menyebutkan bahwa objek **yang dijual kepada saksi Tjung Lina adalah Unit Ruang Kantor (Non Hunian).**

Hal itu ditegaskan lagi oleh saksi Ferry Suhardjo pada tanggal 27 Januari 2012, bertempat di Jakarta, dimana saksi Ferry Suhardjo selaku Manager Keuangan, bertindak mewakili PT. Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan Unit Yang Dijual yakni Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower kepada saksi Tjung Lina selaku Pembeli; sebagaimana dituangkan dalam bentuk surat berupa Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lantai 7 dan Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lantai 8 masing-masing tertanggal 27 Januari 2012. Pada pasal 2, pasal 3 masing-masing Berita Acara, dengan jelas menyebutkan **bahwa yang diserahkan oleh Saksi Ferry Suhardjo kepada saksi Tjung Lina adalah Unit Ruang Kantor (Non Hunian).**

Bahwa dengan ditandatanganinya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 dan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 oleh saksi Ferry Suhardjo dan saksi Tjung Lina, telah menimbulkan suatu perikatan antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia; dan juga diperuntukkan setidaknya sebagai bukti bahwa harga pembelian Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower telah dibayar Lunas oleh saksi Tjung Lina selaku Pembeli sebagaimana diuraikan pada pasal 3 angka 1.

Bahwa selanjutnya, sebagaimana isi surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011 dan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 November 2011, saksi Tjung Lina bermaksud menggunakan Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower untuk Ruang Kantor, namun tidak dapat terlaksana.

Bahwa kemudian ternyata isi surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011 maupun isi surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011, pada pasal 2 perihal Objek Perjanjian, dan pada pasal-pasal berikutnya serta Lampirannya, yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower **adalah Unit Ruang Kantor (Non Hunian), adalah tidak benar.** Sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Kepala Dinas Penataan dan pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 7047/IMB/2008 tanggal 20 Juni 2008 tentang pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk The Kuningan Palace, pada Lampiran Gambar Arsitektur dengan jelas disebutkan bahwa (penggunaan) Lantai 6 dan Lantai 7 (pada fisik bangunan disebut Lantai 7 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Lantai 8) adalah Auditorium; bukan Unit Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran;  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sehingga saksi Tjung Lina tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan Lantai 7 dan Lantai 8 untuk Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran.

Terdakwa mengetahui bahwa Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower yang telah dijual kepada saksi Tjung Lina sebagai Unit Ruang Kantor (Non Hunian), penggunaannya sejatinya adalah untuk Auditorium, bukan untuk Ruang Kantor atau Ruang Perkantoran.

Bahwa oleh karena saksi Tjung Lina tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan Lantai 7 dan Lantai 8 Gedung Lumina Tower untuk Ruang Kantor sebagaimana disebutkan di dalam pasal-pasal surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011 maupun di dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28-11-2011 berikut Lampirannya, telah merugikan saksi Tjung Lina dan atau PT Brahma Adhiwidia sebesar Rp.34.661.426.800,- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) atau lebih kurang sejumlah itu.

Perbuatan Terdakwa tersebut merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-2 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut, Terdakwa menyatakan mengerti isi dan maksud surat dakwaan, dan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya menyatakan tidak mengajukan keberatan/Eksepsi atas dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut;

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

**1. Saksi SUWITA HENI SITUMORANG.** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga, dan saksi pernah datang ke kantor Terdakwa
- Bahwa saksi di BAP Polisi 3 kali dan didalam pemeriksaan tidak dipaksa dan tidak diancam, dan yang saksi terangkan sudah benar;
- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan, penggelapan dan keterangan surat palsu, yang dilakukan oleh Yusuf Valent dan Indrijati Gautama;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Brahma Adiwidiya dan saksi jabatannya sebagai Direktur sejak Tahun 2017, karena saksi menjadi direktur menggantikan menggantikan ibu Juminah.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa saksi bekerja di PT. Brahma Adiwidiya dari tahun 2011 hingga 2017, karena saksi sebelumnya pernah bekerja di PT. Brahma Adiwidiya di posisi bagian lain yaitu sebagai HRD sejak tahun 2015 di PT. Brahma Adiwidiya;

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi untuk tahun 2011, 2012 saksi masih bekerja PT. Lain;
- Bahwa kejadiannya itu dilakukan pada tahun 2011;
- Bahwa tempat kejadiannya di gedung Lummina di Kuningan place, di Jalan Kuningan. Jakarta Selatan;
- Bahwa yang saksi mengetahui yang dilakukann Terdakwa adalah Terdakwa menjual unit gedung PT. Kemulian Megah Perkasa, karena dia mendapat kuasa untuk menjual 2 unit kantor, kantor komersial non hunian di lantai 7 dan lantai 8 di Lummina tower office building.
- Bahwa yang dijual lantai 7 dan lantai 8 itu berapa luasnya, satu lantai luasnya kurang lebih 948 Meter, dan dijual kepada PT. Brahma Adiwidiya;
- Bahwa jual beli dua lantai di lantai 7 dan lantai 8 di Lummina tower office building, yang diperjanjian di akta jual belinya pada tanggal 28 November 2011;
- Bahwa yang dijual pada PT. Brahma Adiwidya dua lantai 7 dan 8 tersebut, dibuat PJBnya di notaris;
- Bahwa hubungannya dengan lantai 7 dan lantai 8 dengan terdakwa, karena lantai 7 dan lantai 8 sudah dijual pada PT. Brahma Adiwidya, berarti sudah bukan memiliki terdakwa lagi, tetapi terdakwa melakukan perubahan revisi rancana tata ruang bangunan Terdakwa telah merubah peruntukan, mengajukan untuk merubah ke pemerintah DKI, merubah kantor non hunian ke sarana kependidikan padahal PT. Brahma Adiwidiya tidak memberikan izin atau mengetahui hal tersebut.
- Bahwa permohonan perubahan tata ruang tersebut, yang saksi ketahui diajukannya pada tahun 2013 tapi disurat tersebut kami menemukan sebelum dijual pada PT. Brahma Adiwidiya sudah mencoba melakukan perubahan ditahun 2010, jadi disurat itu memohonkan kembali mengacu pada surat yang pernah dia ajukan.
- Bahwa setahu saksi terdakwa juga melakukan penggelapan., karena saksi melihat bahwa orang orang risau kalau unit-unit, tersebut sampai saat ini sertifikat tidak saya dapatkan, padahal saat menjual diberitahukan sedang proses tapi sampai saat ini tidak ada,

Halaman. 18 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dan kami tidak bisa menggunakan 2 lantai tersebut untuk putusan.mahkamahagung.go.id  
diperuntukan kantor;

- Bahwa pada saat perjanjian belum ditingkatkan ke PPJBnya;
- Bahwa mengenai 2 lantai tersebut mengenai pembayarannya sudah lunas, dan pelunasannya pada tanggal 20 Oktober 2011 sebelum PPJB dilakukan, dengan harganya Total 2 lantai sebesar Rp. 34 milyar lebih;
- Bahwa mengenai pembayarannya dibayarkan kepada PT. Kemuliaan Megah Perkasa ;
- Bahwa hubungan PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan terdakwa yang saksi ketahui di perjanjian jual beli bahwa terdakwa adalah presiden direkturnya dan saat itu direkturnya Indarto Gautama, dan gedung di Lummina Tower milik PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa yang dilakukannya Terdakwa, ia membuat surat palsu, dibantu dengan pendeta Indrijati Gautama memohonkan untuk perubahan izin untuk IMB perubahan dan peruntukkan tanpa memberitahu kepada PT. Brahma Adiwidiya, dan ibu Indrijati gautama membuat surat pernyataan sebagai pemilik mewakili sebagai pemilik PT.Brahma untuk menyetujui perubahan tersebut, jadi berkolaborasi dengan Yusuf Valent dan ibu Indrijati Gautama yang menyatakan pemilik tidak keberatan bahwa itu akan di ubah.
- Bahwa hubungan PT. Brahma Adiwidiya dengan ibu Indrijati Gautama, yaitu hubungannya, PT. Brahma Adiwidiya bisa tahu ada 2 lantai non hunian karena pastur Ibu Indrijati Gautama, dia yang menejalaskan kepada PT. Brahma Adiwidiya.
- Bahwa Ibu Indrijati Gautama menyetujui peruntukan lantai 7 dan 8 tersebut, Ibu Indrijati Gautama adalah selaku komisaris dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa setelah disetujui lantai 7 dan 8 tersebut berubah fungsi dari kantor menjadi sarana pendidikan;
- Bahwa Izinnya keluar yaitu izin prinsip dari Gubernur DKI pada tanggal 16 April 2013 untuk pemanfaatan untuk dijadikan sarana pendidikan.
- Bahwa sampai saat ini kami tidak mendapatkan sertifikatnya, dan PT. Brahma Adiwidiya tidak bisa menggunakan lantai 7 dan 8 tersebut, dan PT. Brahma Adiwidiya dirugikan karena PT. Brahma Adiwidiya tidak bisa menggunakannya menjadi kantor.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya, dbilang menguasai kalau kami bisa menggunakannya sebagai kantor, tapi kenyataannya dua lantai

Halaman. 19 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

kantor tersebut, yang kami beli tidak dapat kami pakai sebagai  
putusan.mahkamahagung.go.id

kantor, jadi kami tidak bisa berbicara kalau kami menguasai, tidak ada fungsinya hanya bisa digunakan untuk seminar, itu pun mendapat gangguan karena ibu Indrijati Gautama selalu membuat suasana pengunjung kurang nyaman ibu Indrijati Gautama mematikan lift fungsional, jadi sudah tidak ada yang mau menggunakan lagi sebagai tempat seminar.

- Bahwa sudah ada penyerahan lantai 7 dan lantai 8 tersebut sudah diserahkan. dan diteruskannya pada awal tahun 2012, sudah dikuasai pada tahun 2012, hanya secara fisik betul;
- Bahwa setelah dikuasai dan kami mau menggunakannya sebagai kantor tapi pendeta Indrijati Gautama selalu melarang dengan alasan yang berbeda, akhirnya karena belum bisa dijadikan kantor, saat itu kami tidak mengerti kenapa tidak boleh, karena beliau pendeta, kepercayaan kami tinggi, jadi kami percaya. Kita dapat sewakan fungsional hall, ada 3 lift sering tidak lancar akhirnya membuat orang tidak nyaman, gedung yang tidak terpakai sampai sekarang kosong.
- Bahwa tidak ada orang lain yang menguasai lantai 7 dan lantai 8., dan tidak dijual kepada orang lain;
- Bahwa gedung lantai 7 dan lantai 8 tersebut secara fisik tidak dikuasai oleh terdakwa;
- Bahwa kalau Pendeta Indrijati Gautama sempat menyewa karena memang tidak bisa kami gunakan sebagai kantor atau menyewakan kepada pihak lain, akhirnya pendeta Indrijati Gautama menyewa selama kurang lebih 3 tahun.
- Bahwa Indrijati Gautama menyewa Ke PT. Brahma Adiwidiya, dan sewanya, dibayar. tapi diam diam dia bersama rekannya mengajukan perubahan peruntukan.
- Bahwa saksi pernah melihat dokumen PJBnya, yang objeknya itu disebut ruang perkantoran non hunian.
- Bahwa saksi sampai sekarang belum pernah melihat izinnya IMBnya;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa didalam izin mendirikan bangunan itu, bahwa lantai 7 dan 8 bukan untuk perkantoran, tapi untuk auditorium;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya pernah bersurat dan mempertanyakan ke PT. Kemuliaan Megah Perkasa atas kesulitan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

penggunaan lantai 7 dan lantai 8, yang isi suratnya PT. Brahma  
putusan.mahkamahagung.go.id

Adiwidiya akan menggunakannya sebagai kantor;

- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya juga pernah menanyakan secara lisan kepada pendeta Ibu Indrijati Gautama tapi tidak di izinkan oleh pendeta Ibu Indrijati Gautama secara lisan. dan saksi setiap bertemu kami selalu bertanya dan menanyakan dan jawabannya tidak bisa digunakan sebagai kantor.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya setelah kesulitan untuk digunakan sebagai kantor dan tentang izin tersebut, kami pernah meminta tapi tidak pernah diperlihatkan.
- Bahwa kami awalnya membeli 2 lantai tersebut, kami mendapatkan informasi dari pendeta Indrijati Gautama, kantor non hunian dan aktanya sedang dalam pengurusan akan selesai sebentar lagi, dan pihak PT. Brahma Adiwidiya melihat harganya kompetitif dengan gedung sekitar, lobinya mewah, dan kami percaya, dari print out itu mengatakan itu kantor, maka PT. Brahma Adiwidiya percaya untuk membeli 2 unit lantai tersebut.
- Bahwa terdakwa Yusuf Valen tidak pernah berkomunikasi langsung dengan PT. Brahma Adiwidiya, tetapi kalau dari pihak perusahaannya pernah.
- Bahwa Pendeta Ibu Indrijati Gautama pernah berkomunikasi dengan dan direktur dari PT. Brahma Adiwidiya ibu Juminah;
- Bahwa saat itu lantai 7 dan 8 dibeli saksi belum bergabung di PT. Brahma Adiwidiya tapi ketika saksi bergabung saksi diharuskan bertanggungjawab yang terjadi dimasa lalu, masa sekarang dan yang akan datang.
- Bahwa saksi melihat tentang pembayarannya saksi melihat bukti-bukti tanda terima yang diberikan oleh PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa setelah saksi menjadi direktur di PT. Brahma Adiwidiya, saksi tidak menemui terdakwa, Yusuf Falen, tapi saksi dengan pendeta Indrijati Gautama yang tahu kronologinya dan bertanggungjawab atas kejadian ini, Karena PT. Brahma Adiwidiya membeli unit kantor, dan saksi menghubungi kantornya tidak berhasil, dan saksi pernah berupaya menemui di kuningan palace tetapi dia malah marah-marah, lalu saksi melihat dari pendeta ibu Indrijati ini tidak memiliki etika baik dalam hal ini.
- Bahwa pada saat saksi melihat bukti pembayaran yang menandatangani dan menerima uang itu, sebagai Penjualnya PT.

Halaman. 21 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

Kemuliaan Megah Perkasa tanda terimanya dari PT. Kemuliaan  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Megah Perkasa;

- Bahwa yang dialami PT. Brahma Adiwidiya, mengalami gangguan saat menggunakan gedung mendapat gangguan dari ibu Indrijati, dan pada saat ingin menggunakan harus meminta izin kepada pengelola dan selalu kadang-kadang liftnya mati.
- Bahwa saksi mengetahui kejadian perkara ini, saksi membaca dokumen, dan penjelasan dari direktur sebelumnya dan mengetahui dari ibu Thjung Lina;
- Mengenai BAP saksi ibu Indri tidak memperbolehkan saksi menggunakan unit tersebut, dengan alasannya karena belum memadai, masih ada perbaikan;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya untuk menggunakan kantor itu harus ada izinnya, sementara tidak bisa diberikan Izin domisili;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya sudah diminta melalui ibu Indrijati tapi tidak pernah diberikan.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya sudah meminta langsung ke Yusuf Falen, tetapi disampaikan melalui surat;
- Bahwa sejak tahun 2012 ingin menggunakan sebagai kantor tapi belum diperbolehkan karena gedung kosong dan perlu perbaikan, kami meminta izin lagi tetap tidak diperbolehkan, lalu akhirnya tahun 2013 sampai 2015 Yayasan Tunas Mulia menyewakan lantai 8, lantai 7 kosong.
- Bahwa Yusuf Valen tidak pernah menawarkan kepada PT. Brahma Adiwidiya untuk membeli lantai 7 dan 8;
- Bahwa gedung sempat disewa oleh Yayasan Tunas Mulia disewa, untuk Yayasan Tunas Mulia kantor 1 lantai sebagai kantor.
- Bahwa saksi tidak tahu untuk perubahan PPJB itu ibu Indri memberikan draft kepada Yusuf Valen atas persetujuan PT. Brahma;

### 2. Saksi, TJUNG LINA, memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di polisi dua kali, dan saksi tidak dipaksa, dan tidak di ancam;
- Bahwa saksi membaca BAP, dan ditanda tangannya dan keterangan itu benar semuanya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

surat, dan Kejadiannya Tahun 2012 sampai 2018;

- Bahwa kejadiannya di kantor Lumina kuningan, kuningan place, Jakarta Selatan.
- Bahwa yang melakukan penipuan adalah Pendeta Indrijati Gautama dan PT. Kemuliaan Megah Perkasa, Bpk Yusuf Valen.
- Bahwa cara Terdakwa melakukan penipuan, awalnya saksi kenal dengan ibu Pendeta Indrijati Gautama, karena saksi teman kenalannya dan beliau baru pulang dari luar negeri, kami diundang untuk makan di restorannya ibu Indrijati Gautama, dan menawarkan unit lantai 7 dan lantai 8 kuningan palace, karena kami saking percaya dan saksi tidak menanyakan soal surat, kami sama-sama makan dan beliau mengajak kami untuk melihat gedung yang sudah jadi, ada gereja, restoran dan gedung yang sudah jadi, jadi kami tidak curiga apalagi kami menganggapnya beliau adalah pendeta besar, dan terjadilah pembelian dan tanda tangan PPJB dengan komersil karena dia menawarkannya di tempat komersil dalam arti kantor, kebetulan kami juga sedang membutuhkan kantor, setelah terjadi berapa lama kami masih baik-baik saja tetapi berselangnya waktu saksi tanya tentang surat-surat dan ibu Indrijati Gautama mengatakan oh nanti ya sebentar lagi, kata pendeta Indrijati Gautama, tapi lama lama suratnya tidak ada, ditahun 2015 saksi dipertemukan dengan Bapak Yusuf Valen, dan saksi bersama staff leader saksi datang untuk menanyakan bagaimana surat-surat kami, kami sudah investasi besar, rugi besar tapi surat-surat kami tidak ada;.
- Bahwa yang di beli adalah Lantai 7 dan 8 kantor kuningan palace, yaitu Lumina Tower;
- Bahwa pembelinya PT. Brahma Adiwidiya, dan Penjualnya Ibu Indrijati Gautama, dan saat menandatangani itu PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa ibu Indrijati Gautama yang menjual, karena PT. Kemuliaan Megah Perkasa sebagai developer, dan pemegang saham.
- Bahwa PT. Brahma Adwidiya telah dibuat perjanjiannya bulan November 2011, dan Perjanjiannya Pengikatan Jual Beli/ PPJB;
- Bahwa saksi selaku Direktur PT. Brahma Adiwidia pada waktu itu, dan dari PT. Kemuliaan Megah perkasa Direkturnya, dan berdasarkan surat yang saksi lihat yaitu Bpk Yusuf Valen.

Halaman. 23 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa yang menandatangani PPJB nya saksi, dan salah satu orang putusan.mahkamahagung.go.id

dari Bpk Yusuf Valen pada waktu itu, diwakilkan waktu itu kalau tidak salah Bapak Gunarto Gautama, ia yang mewakili PT. Kemuliaan Megah Perkarsa;

- Bahwa pembayarannya saksi sudah down payment ke Ibu Indrijati Gautama, dan pembayaran lunasnya pada Tahun 2011 langsung tunai, kurang lebih Rp. 34.666. milyar, dan dalam waktu satu bulan sudah lunas;
- Bahwa sampai sekarang belum ada PPJBnya;
- Bahwa saksi membeli lantai 7 dan lantai 8 diperuntukan untuk uk kantor, karena diperjanjiannya memang untuk kantor;
- Bahwa tentang Izin developernya saksi tidak pernah dikasih tahu.tetapi di PPJB itu untuk kantor;
- Bahwa telah diserahkan lantai 7 dan 8 kepada PT. Brahma Adiwidia, dan yang menjadi masalahnya adalah ketidaksesuaian dengan surat-suratnya, dan ternyata setelah kami meneliti, ternyata lantai 7 dan lantai 8 itu bukan untuk komersil (tidak untuk perkantoran hanya boleh hunian);
- Bahwa saksi mengetahui kalau lantai 7 dan lantai 8 itu bukan untuk kantor setelah saksi menelusuri kembali, kami ke Kantor DKI Jakarta dicek surat-suratnya dan itu tidak bisa dijadikan untuk kantor., karena tidak sesuai dengan peruntukannya.
- Bahwa oleh karena lantai 7 dan lantai 8 tidak bisa untuk kantor , maka kami tidak bisa menggunakan tempat itu, karena kami taat dengan hukum, kalau disitu kami buka kantor nanti kami ditangkap.
- Bahwa pernah disewakan untuk tempat fungsi hall, dan disewa juga oleh ibu Indrijati Gautama,dan untuk keperluan apa saksi tidak tahu;
- Bahwa yang tidak sesuai selain tidak bisa digunakan sebagai kantor, kami tidak menerima surat-suratnya, kami juga mendapat kerugian, saat kami sudah sewakan sebagai fungsi hall kami dipersulit, liftnya dimatikan dan mereka berubah RTLnya setelah disewa dengan kita, dan mereka merubah surat lantai 7 dan lantai 8, ternyata RTLnya dirubah untuk mendapatkan izin sekolah tanpa sepengetahuan kami. Karena seharusnya surat itu untuk perkantoran;
- Bahwa ada suratnya diubah menjadi non komersil, karena ada surat perubahannya untuk non komersil;

Halaman. 24 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa pada dasarnya surat itu memang awalnya dari kantor DKI, putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta itu memang tidak boleh dibangun untuk komersil hanya untuk hunian, tapi kami kan beli untuk perkantoran. Akan tetapi izin bangunan developer untuk hunian, tapi dijual dengan saksi menjadi non hunian, lalu diubah lagi untuk sekolah, dan yang merubah Bapak Yusuf Valen;

- Bahwa ada suratnya, dan keluar suratnya dari ibu Indrijati Gautama, dari ibu evelyn meminta surat itu ke DKI Jakarta lalu rujukannya dari ibu Indrijati Gautama;
- Bahwa yang saksi bayangkan kantor komersil itu suatu gedung kantor seperti bursa efek Jakarta;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat IMB Lumina tower, karena tidak pernah diperlihatkan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa peruntukannya untuk lantai 7 dan lantai 8 sesuai izin yang diterbitkan pemerintah untuk auditorium;
- Bahwa saksi pada saat melakukan pembelian kami tidak melihat, surat izinnya, tetapi saat dipertemukan dengan ibu Indrijati Gautama saksi menanyakan surat-suratnya seperti RTLB, IMB dan lain-lain, tetapi ia tidak bisa menjawab soal surat-surat ini, lalu saksi datang kekantor pak Yusuf Valen, dan dikantor Pak Yusuf Valen saksi meminta semua surat-surat kantor yang ada, supaya saksi bisa mengetahui apa yang terjadi dalam kasus ini. tapi beliau malah mengancam saksi, kalau anda bisa mendapatkan surat fotokopi, anda keluar dari pintu saya ini, anda jago, begitu. dia mengancam saksi.
- Bahwa saksi pernah gunakan unit 7 dan 8 untuk function hall. untuk pesta, kegiatan gereja;
- Bahwa pada pembelian itu saksi menjadi direktur, saksi tergerak mau membeli untuk kantor, dan kemudian kami sudah mengenal Ibu Indrijati Gautama, kebetulan kami juga perlu kantor jadi kami membelinya, dan yang memutuskan membeli saksi saja dengan owner saya.
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan terdakwa pada Tahun 2015, setelah sekian waktu tidak ada keputusan tentang surat-surat;
- Bahwa saksi begitu saja percaya dengan ibu Indrijati Gautama karena ia sebagai dia seorang pendeta besar dan tidak mungkin beliau berbohong.

Halaman. 25 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

- Bahwa saksi mengetahui ternyata dia di PT. Kemulian Megah  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perkasa ibu Indrijati Gautama sebagai Komisaris.

- Bahwa yang bertanggungjawab yang menjual lantai 7 dan lantai 8 gedung lummina dan tahunya saksi dari ibu Indrijati, dan ia tidak pernah menyebut tentang terdakwa;
- Bahwa harga per unit yang dijual dengan harga sesuai pasaran dan tidak dibawah harga pasaran;
- Bahwa setelah 4 tahun membeli saksi baru bertemu dengan terdakwa dan tidak ada percakapan, ini gedung yang dibeli dari Ibu Indrijati Gautama kaena setelah saksi menandatangani perjanjian dengan PT. Kemulian Megah Perkasa, lalu saksi menayakan terus Ibu Indrijati Gautama tentang surat-suratnya, tetapi saksi dialihkan ke Yusuf Valen.
- Bahwa setelah penandatanganan PPJB tahun 2011, surat yang membuktikan bahwa saksi sudah membeli yaitu selain PPBJ surat yang disertakan oleh notaris.
- Bahwa gedung itu pernah disewakan yaitu Lantai 7, dan untuk Lantai 8 nya disewakan untuk Ibu Indrijati Gautama, dan yang menyewakan mulanya kami, setelah tahu itu untuk hunian kami tidak sewakan lagi, dan untuk itu saksi dirugikan tidak bisa menggunakan sesuai fungsinya untuk kantor.
- Bahwa saksi bertemu pada saat itu bertemu langsung dengan Ibu Indrijati Gautama dan menawarkan pada saksi gedung lantai 7 dan lantai 8 lummina tower, dan ia bilang ada PT. Kemulian Megah Perkasa dibelakangnya.
- Bahwa untuk 1 lantai luasnya kurang lebih 1000 m2;
- Bahwa mentransfer DP sebesar Rp 21 Milyar ke gereja Interstasia Katholik bukan ke PT. Kemulian Megah Perkasa, karena saksi tidak tahu kalau dibelakangnya ada PT. Kemulian Megah Perkasa, kami tahu hanya dia, kami tidak tahu dibawahnya ada developer PT. Kemulian Megah Perkasa, sehingga dia juga memberi account transfer kesitu. Dan saksi hanya mengikuti sesuai saran Ibu Indrijati Gautama;
- Bahwa berkaitan dengan RTLB Ibu Indrijati Gautama tidak meminta izin kepada saksi selaku pihak PT. Brahma Adiwidia, untuk merevisi RTLB;
- Bahwa tahun 2012 PT. Brahma Adiwidia ada rencana mau menjual lantai 7 dan 8, kepada orang ketiga karena tidak bisa digunakan;

Halaman. 26 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa saksi telah menyewakan ke Ibu Indrijati Gautama tahun putusan.mahkamahagung.go.id

2013, lantai 8 untuk function hall tapi sebentar dan tidak dipakai

lagi.

- Bahwa perjanjian sewanya komersil perkantoran;
- Bahwa saksi pernah berkunjung satu dua kali tapi tidak ke kantornya.
- Bahwa saksi telah membeli gedung lantai 7 dan 8 sebagai kantor, tetapi saksi tidak menggunakan kantor sebagai mestinya;
- Bahwa pada saat saksi tanda tangan PPJB, saksi tidak tahu itu auditorium, karena saksi melihatnya komersil non hunian;
- Bahwa lantai 7 tidak digunakan untuk gereja, dan pernah ada untuk acara kebaktian di lantai 7 dan itu hanya intern saja.
- Bahwa ditahun 2018 saksi tidak melakukan kegiatan di lantai 7 lagi;
- Bahwa gedung lantai 7 dan 8 sekarang pasarannya kira-kira Rp.70an milyar, dan saksi membeli dengan harga Rp. 34.milyar lebih;

### 3. Saksi **INDRIJATI GAUTAMA**, memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik, dan saksi tidak dipaksa, dan tidak di ancam;
- Bahwa saksi membaca BAP, dan ditanda tangannya dan keterangan itu benar semuanya;
- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara Penjualan lantai 7 dan 8 lummina tower, dan pemalsuan surat, dan penipuan., dan Pelakunya Valen Yusuf;
- Bahwa saksi kenal terdakwa semenjak proyek Pembangunan gedung, rumah tuhan.
- Bahwa kejadiannya kurang lebih 3 tahun dan kejadiannya di Gedung kuningan palace;
- Bahwa yang dipalsukan surat PPJB untuk pembelian dua lantai di Kuningan Palace., Lantai 7 dan 8, dan Luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa yang membeli Lina, dan yang menjual saksi.
- Bahwa Kuningan Palace., Lantai 7 dan 8 Gedung milik PT. Kemuliaan Megah Perkasa, Direktur utama Valen Yusuf;
- Bahwa saksi yang menjual tapi tidak tahu luasnya berapa karena saksi tidak hafal, karena saksi sebagai Penghuni;

Halaman. 27 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai penghuni dan gedung milik PT. Kemuliaan Megah Perkasa, karena saksi sebelum menjual saksi menanyakan ke Valen Yusuf bisa dijual atau tidak, dan katanya Valen Yusuf bisa.
- Bahwa harga permeter sekitar 20juta, dengan harga penjualan seluruhnya Rp. 40 milyar, dan sudah dibayar Lunas.
- Bahwa jual beli baru PPJB, tetapi sudah dibayar lunas, dan belum dibalik nama, dan mengenai hal tersebut saksi tidak bisa menjelaskan karena saksi hanya perantara.
- Bahwa saksi tidak dapat sama sekali fee dari penjualan gedung tersebut, dan jual belinya sudah selesai;
- Bahwa Sertifikat belum jadi, karena pihak Developer belum menyelesaikannya;
- Bahwa PPJBnya tidak dibuat di depan notaris tetapi yang membuat PPJBnya dari Developer dan ditanda tangani oleh Developer.
- Bahwa hubungan saksi dengan PT. Kemuliaan Megah Perkasa, karena dahulu saksi sebagai komisaris, dan tetapi saksi tidak pemegang saham di PT. Kemuliaan Megah Perkasa, karena saksi sebagai Komisaris karena saksi punya visi.
- Bahwa komisaris PT. Kemuliaan Megah Perkasa hanya satu, dan pada waktu saksi menjadi Komisaris Direkturnya adalah Yusuf Valen;
- Bahwa pemegang sahamnya Yusuf Valen, Sahamnya 100% dan ada orang lain sebagai pemegang saham
- Bahwa pada waktu saksi menjual Lantai 7 dan 8 Gedung milik PT. Kemuliaan Megah Perkasa posisi saksi menjadi pendeta di gedung itu.
- Bahwa saksi menjadi komisaris selesai tahun 2012 saksi keluar menjadi komisaris secara resminya akhir tahun 2012, dan pada waktu pembicaraan saksi menjadi komisaris;
- Bahwa didalam rapat manajemen, atau pimpinan oleh Yusuf Valen pembicaraan tentang lummina tower, Jadi saksi kalau rapat hanya fokus kepenjualannya saja tidak komisaris, karena pekerjaan komisaris itu lebih banyak Yusuf Valen.
- Bahwa PPJB ditentukan untuk kantor non hunian, dan Izin IMBnya dibuat hunian dan untuk ibadah.
- Bahwa gedung di buat untuk hunian, dan pada waktu di PPJB hunian;

Halaman. 28 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

- Bahwa setelah terjadi jual beli lantai 7 dan 8 diserahkan dan putusan.mahkamahagung.go.id dikuasai oleh pembelinya;

- Bahwa saksi menawarkan lantai 7 dan 8 diwakili oleh ibu Tjun Lina, yang di peruntukan lantai 7 dan 8 Penggunaan gedung untuk hunian;
- Bahwa pada waktu diurus oleh Developer, Ke Pemerintah daerah DKI Jakarta untuk dipakai untuk komersil tidak bisa, dan yang bilang tidak bisa dijadikan komersil adalah Pembeli.
- Bahwa gedung lantai 7 dan 8 tidak bisa diubah menjadi non hunian dan saksi baru tahu belakangan kalau tidak bisa, dan yang mengatakan dari pembeli;
- Bahwa saksi diangkat menjadi komisaris oleh Pemegang saham yang mengangkat;
- Bahwa Terdakwa diangkat sebagai Direktur dan yang mengangkat adalah Pemegang saham;
- Bahwa saksi sebagai komisaris kerjanya lebih fokus kepenjualan, dan saksi melakukan penjualan unit gedung saksi mendapat izin terdakwa dan untuk terdakwa ruang lingkupnya semua dipegang Terdakwa;
- Bahwa kronologis penjualan sampai terjadinya penjualan gedung karena gedung, lahan yang tersedia itu milik developer, jadi kalau mau menjual harus izin dari Yusuf Valen dan yang memberi harga juga developer. dan sebelum melakukan penjualan saksi bilang kepada terdakwa bahwa ada yang mau membeli gedung, dan yang memberikan harga gedung adalah Terdakwa, lalu saksi memberi tahu kepada pembeli;
- Bahwa pada saat pembayaran dibayarkan oleh pembeli ke Rekening Developer., dan Terdakwa mengetahui, karena yang mengatur;
- Bahwa pembeli mengetahui rekening Developer saksi yang memberitahu pada pembeli, lalu dilaporkan juga kepada terdakwa;
- Bahwa apabila developer tidak mengizinkan untuk menjual gedung maka saksi tidak jual.
- Bahwa selama saksi menjadi komisaris unit gedung yang jual kepihak-pihak hanya lantai 7 dan 8;
- Bahwa saksi menawarkan lantai 7 dan 8, Pembeli langsung memesan dan pembeli terus mememesannya lalu saksi dan pembeli melihat gedungnya, dan setelah pembeli setuju, lalu saksi sampaikan ke terdakwa melalui emailnya.

Halaman. 29 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lantai 7 dan 8 sudah dijual, dan untuk lantai yang lainnya milik gereja., dan hubungan saksi dengan gereja saksi sebagai pendirinya;
- Bahwa lantai yang dimiliki oleh gereja lantai 3,5,6, dan saksi membeli lantai 9,10,dan 11, dan gedung itu pemiliknya hanya 2 orang yaitu PT. Brahma Adiwidia dan milik gereja;
- Bahwa yang terkait lantai yang dimiliki gereja, beli dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa gedung yang tertinggi hanya 11 lantai dan peruntukan lantai 11 yaitu Non hunian., Lantai 10 Kantor non hunian.
- Bahwa didalam dokumen perizinan yang saksi miliki tentang lantai 11 peruntukannya di PPJB ditulis kantor non hunian, dan saksi tidak pernah lihat IMBnya.
- Bahwa proses pembelian gereja, saksi membeli dari Yusuf Valen., dan saksi diberitahukan secara detail peruntukan perlantai, dan saksi sendiri yang membeli untuk gereja, dan selain untuk gereja digunakan untuk sekolah TK dan SD;
- Bahwa saksi sudah pernah melihat dokumen pengikatan jual beli yang tawarkan ke saksi pelapor dan pernah melihat IMB untuk kuningin place;
- Bahwa saksi menjadi saksi perkara lain;
- Bahwa yang dilaporkan oleh PT. Brahma Adiwidia dalam perkara ini sehubungan penipuan dan pemalsuan surat adalah saksi, Gunarto, Bapak Yusuf Valen, dan sama Ketua Yayasan Sekolah.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidia menjelaskan kepentingannya ingin membeli lantai 7 dan 8, ia juga menyebutkan, kebaktian katholik dan yoga.
- Bahwa awalnya saksi mau membeli gedung untuk gereja, karena kami tidak ada dana, lalu PT. Brahma Adiwidia menanyakan dan mau membeli lantai 7 dan 8, dan saksi tidak pernah mengaku sebagai pemilik PT. Brahma Adiwidia, baik secara langsung atau melalui email;
- Bahwa saksi telah memberitahukan ke Yusuf Valen, tentang lantai 7 itu akan digunakan untuk gereja, dan Ingin digunakan sebagai ruang kebaktian, dan Yusuf Valen tidak bilang jangan itu kantor;
- Bahwa sebelum menjual ke PT. Brahma Adiwidia saksi tidak menawarkan ke pihak lain, karena kita mau pakai sendiri.
- Bahwa saksi tidak meminta untuk mengubah IMB;

Halaman. 30 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa Gedung lantai 8, yang saksi sewa dari PT. Brahma  
putusan.mahkamahagung.go.id

Adiwidia adalah untuk Sekolah, dan untuk sekolah saksi perlu izin dari sekolah nasional.

- Bahwa untuk mengubah RTLB waktu saksi daftar ke kantor Gubernur, langsung di terima dan langsung diberikan izin. jadi saksi tidak tahu tentang mengubah IMB.
- Bahwa waktu saksi mengurus ijin langsung keluar jadi tidak ada masalah tentang perizinan dan kalau gedungnya tidak ada sertifikat;
- Bahwa Yusuf Valen tidak ada saham disekolah karena sekolah milik gereja.
- Bahwa perubahan terkait RTLB lantai 8, tentang membuat izin ke PT. Brahma Adiwidia mengetahui untuk sekolah.
- Bahwa IMB tertulis hunian dan fasilitasnya, Fasilitas umum, tempat ibadah, ATM, laundry. dan gedung di bangun untuk auditorium dari awal.
- Bahwa untuk perizinan sekolah draft surat yang membuat dari P PT. Kemuliaan Megah Perkasa, dari Pak Yusuf Valen;
- Bahwa pada saat jual beli terlaksana PPJB saksi tidak pernah melarang untuk memakai atau menggunakan lantai yang sudah dibeli;
- Bahwa saksi pernah melakukan penyeteran 21 M sebagai DP ke Yusuf Falen menggunakan rekening Gereja Hastokholi dengan tujuan agar bantu dapat harga murah, dan saksi meminta pada Terdakwa harga gereja.
- Bahwa saksi yang mengurus izin sekolah langsung ke kantor Gubernur DKI;
- Bahwa saksi tidak pernah mempertemukan Tjung Lina dan Terdakwa, tetapi dia datang sendiri kekantornya, dan kata Tjung Lina dimarahin Terdakwa;

#### 4. Saksi **GUNARTO GAUTAMA.**, memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik, dan saksi tidak dipaksa, dan tidak di ancam;
- Bahwa saksi membaca BAP, dan ditanda tangannya dan keterangan itu benar semuanya;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sejak tahun 2006;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa yang menjadi Terdakwa dalam perkara ini Pak Yusuf Vallen,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam perkara yang di dakwakan Pemalsuan dokumen;

- Bahwa kenal dengan Terdakwa karena saksi sebagai Pemegang saham di PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa saksi di PT. Kemuliaan Megah Perkasa tugasnya Direktur keuangan lebih memantau pembayaran operational, pemasukan angsuran, pembelian untuk bahan bangunan, pemilihan supplier.
- Bahwa saksi tahun 2009, masih di PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan terakhir pertengahan tahun 2011;
- Bahwa saksi punya saham di PT. Kemuliaan Megah Perkasa, tetapi tidak saham pribadi saksi, saham perusahaan sebesar 10% ada di PT. Kemenangan Sulung Perkasa, (PT.KSP);
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa telah membangun untuk hunian departement namanya Kuningan Place, tempatnya di Kuningan Place lot 15 Jakarta Selatan, dan yang dibangun 1 tower ada 30 dan 11 lantai, dan 30 lantai itu digunakan untuk Hunian, dan yang 11 lantai itu untuk perkantoran dan sudah selesai bangunan dengan Izinnya untuk mendirikan Hunian dan fasilitasnya.
- Bahwa di Kuningan Place lot 15 Jakarta Selatan, dijual kepada masyarakat umum dan pembelinya yaitu ibu Indrijati Gautama dan ibu Indrijati Gautama menawarkan kejemaat dulu jadi sebagian besar dipakai oleh jemaat Gereja generasi Khotolik;
- Bahwa tahun 2007 baru mulai di bangun dan mulai dipasarkan juga dan selesai bangunannya pertengahan 2009, dan 90 % bangunan sudah laku dijual;
- Bahwa IMBnya untuk Hunian dan fasilitasnya;
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa pemegang sahamnya terakhir ada 5 pengacara dan PT. Trojan properti indo.
- Bahwa saham PT. Kemuliaan Megah Perkasa beralih sahamnya dimiliki oleh Bpk Yusuf Vallen mulai Desember 2012;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tjung Lina, dan yang saksi ketahui ia memiliki lantai 7 dan 8;
- Bahwa IMB, izinnya hunian dan fasilitasnya, dan Fasilitas Mini mart, laundry ;
- Bahwa Terkait dengan penjualan lantai 7 dan 8 Terdakwa telah memberikan kuasa ke Feri Sukarno.
- Bahwa surat yang saksi tanda tangani November 2011, yaitu surat tapi saksi lupa, tapi saat saksi resign saksi masih dikejar kejar tentang dokumen;

Halaman. 32 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa dokumen yang dipalsukan dokumen izin pembangunan dari putusan.mahkamahagung.go.id

kuningan place dan saksi pernah melihat;

- Bahwa didalam gambar detail arsitekturnya, untuk lumina tower dalam penyebutannya didalam izin nya untuk auditorium seperti Gereja pun disebut auditorium dan untuk ruangan pertemuan besar.
- Bahwa saudara pahami tentang kantor dan mungkin ada sekat-sekat untuk bekerja dan kalau serba guna Auditorium pun bisa dibuat sebagai serbaguna, mini mart, dan untuk pernikahan.
- Bahwa yang terkait surat kuasa yang saksi tanda tangani, yaitu surat kuasa untuk menandatangani PPJB, dan pada saat itu saksi disuruh menandatangani dan saksi bertemu dengan Terdakwa, dan saksi disuruh datang keruangannya;
- Bahwa lumina tower itu unit-unit kantor, dan sebelumnya bisa untuk perkantoran dan saksi tahu dari pak Yusuf dan ada PPJBnya untuk hunian, dan yang saksi ketahui sebelumnya bisa untuk perkantoran;
- Bahwa saat Lumina sudah bangun dan sudah jadi dijelaskan lay outnya hanya ruang kosong lalu dijelaskan, bisa digunakan untuk kantor, lalu ada sekat sekat bisa untuk rumah, karena saksi melihat dari detail itu auditorium;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat masih bekerja di PT. Kemuliaan Megah Perkasa gedung Lumina tower kalau mau dijual seluruhnya ke Ibu Indri;
- Bahwa saksi hanya menandatangani untuk Hunian dan tidak tower termasuk Lumina Tower dan bukan saksi yang mempersiapkan dan menandatangani PPJB seluruhnya;
- Bahwa saksi lantai 6 Lumina Tower saksi yang menandatangani PPJBnya., dan untuk lantai 3,5,6 anda menandatangani PPJBnya, dan untuk lantai diatasnya yang tanda tangan bukan saksi;
- Bahwa di PT. Kemuliaan Megah Perkasa yang menandatangani PPJB, seharusnya cukup satu orang yaitu Yusuf Vallen saja, tetapi Yusuf Vallen memaksa untuk menandatangani surat kuasa itu, karena rumah tangga saksi diganggu, dan saksi memberikan kuasa ke Fery kedudukan saksi sebagai direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa;

5. **Saksi FERRY SUHARDJA.**, memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik, dan BAP saksi baca, dan putusan.mahkamahagung.go.id

yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;

- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara Penipuan dan pemalsuan dokumen, pelakunya Indrijati Gautama dan Yusuf Vallen;
- Bahwa kejadiannya bulan November 2011, tempatnya di Kuningan Palace, di Jalan Kuningan lot 15 Setia Budi Jakarta Selatan;
- Bahwa pada November 2011 saksi sebagai karyawan di PT. Kemuliaan Megah Perkasa., dengan jabatan saksi sebagai Manager keuangan, dan saksi yang mengangkat sebagai manager keuangan adalah Pak Yusuf Vallen, dan ada SK pengangkatannya;
- Bahwa saksi sebagai Manager keuangan sejak Mei 2011 sampai Mei 2012, dan pada waktu itu Direktur utamanya Pak Yusuf Vallen, Direkturnnya Pak Gunarto Gautama, Komisaris presidennya Ibu Indrijati Gautama.
- Bahwa di PT. Kemuliaan Megah Perkasa saksi menjadi manager keuangan dan saksi bertanggung jawab kepada Pak Yusuf Vallen selaku Direktur utama PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa saksi yang mengangkat sebagai manager keuangan adalah Pak Yusuf Vallen;
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa bergerak dibidang Developer, dan yang dibangun adalah Hunian dan non hunian, tempatnya Kuningan Place, Jakarta Selatan;
- Bahwa Kuningan Place, Jakarta, hunian ada 2 tower dan non hunian 1 tower, namanya Infinia dan satunya saksi lupa;
- Bahwa yang non hunian namanya Lumina tower untuk non hunian ada 10 lantai, dan habis dijual., dan unit yang dijual oleh PT. Kemuliaan Megah Perkasa di awalnya, Lumina Tower itu non hunian, dengan auditorium, bisa digunakan untuk retail, toko, dan kantor;
- Bahwa tugas manager keuangan adalah mengecek keuangan atas pembayaran dari konsumen untuk Pembelian unit.
- Bahwa lantai 7 dan 8 pemilik awalnya Ibu Indri Gautama lalu kenapa berubah menjadi PT. Brahma Adiwidya dan sesuai informasi yang saksi dapat pertama kali yang membeli 7 dan 8 Ibu Indri Gautama untuk kepentingan gereja, lalu yang kedua memberitahukan bahwa itu milik PT. Brahma Adiwidya, Ibu Indri Gautama, lalu yang ketiga pembayarannya sebesar Rp. 21 milyar itu pembayaran dari gereja lalu sisanya dari PT. Brahma Adiwidya,

Halaman. 34 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 34



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

lalu yang keempat saksi dikasih kwitansi ke sekretaris ibu Indri  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Gautama.

- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa pemiliknya ada dua Ibu Indrijati Gautama dan Yusuf Vallen.
- Bahwa Lantai 7 dan 8 pemiliknya PT. Brahma Adiwidya dibeli bulan dan November 2011, dan karena sudah dibayar lunas, maka dibuat Pengikatan Perjanjian Jual Belinya (PPJB), antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan PT. Brahma Adiwidya dan saksi yang tanda tangani PPJBnya;
- Bahwa hak kepemilikannya belum beralih, dan pembelinya membayar lunas dan ada berita acara serah terima;
- Bahwa aktanya belum jadi karena ada kesepakatan penjual dan pembeli, dan atas kuasa dari Pak Yusuf Vallen dan Gunarto Gutama;
- Bahwa IMBnya pada tahun 2008 untuk Lumina tower dan yang dijual Auditorium dan kantor, sesuai surat dari Pemda DKI Jakarta;
- Bahwa gedung yang dijual kepada PT. Brahma Adiwidya dua lantai sebesar Rp.34,6 Milyar termasuk PPN.
- Bahwa izin atau gambar arsitektur, lantai 7 dan 8 didalam IMB peruntukannya untuk Auditorium seperti ruang rapat serbaguna.
- Bahwa saksi menandatangani PPJB tetapi saksi tidak bertemu langsung dengan pembelinya, dan saksi bertemu satu kali pada saat serah terima unit bulan Januari 2012. dan pembayaran melalui rekening PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa gambar tersebut sesuai sama dengan PPJB, dan pernah melihat gambar arsitektur seluruh lantai;
- Bahwa penjualan ada tidak membuat brosur penjualan;
- Bahwa saksi pertama kali yang membeli 7 dan 8 ibu Indri Gautama untuk kepentingan gereja, lalu yang kedua memberitahukan bahwa itu milik PT. Brahma Adiwidya, ibu Indri Gautama, lalu yang ketiga pembayarannya sebesar Rp. 21 milyar itu pembayaran dari gereja lalu sisanya dari PT. Brahma Adiwidya, lalu yang keempat saksi dikasih kwitansi ke sekretaris ibu Indri Gautama.
- Bahwa yang menawarkan kepada PT. Brahma Adiwidya adalah ibu Indri Gautama, dan Terdakwa Yusuf Vallen tidak melakukan penjualan ;
- Bahwa PPJB yang saksi tanda tangani mengikuti format sebelumnya., dan tanda tangan PPJB saksi tanda tangan dahulu kemudian di kirim ke PT. Brahma Adiwidya.

Halaman. 35 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

- Bahwa didalam PT. Kemuliaan Megah Perkasa untuk mendapatkan putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa harus berdua tanda tangan;

- Penandatanganan PPJB antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT Brahma Adhiwidia, secara terpisah dan tidak bersamaan;

**6. Saksi SUHENDRA.,** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik, dan BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa diperiksa dalam perkara Penipuan dan pemalsuan.yang melakukan Yusuf Vallen dan Indrijati Gautama.
- Bahwa saksi jabatannya sebagai teknisi listrik, dan teknisi seluruhnya dan tugasnya operational maintenance, utility gedung, perawatan, perbaikan., dan saksi digaji oleh Kuningan Placena.
- Bahwa saksi di badan pengelola kuningan palace 2011, tugasnya melayani dan memfasilitasi penghuni kuningan place.
- Bahwa Kuningan Place ada 3 tower yaitu Ultima tower, infinia tower dan lumina tower.dan yang menjadi hunian Ultima tower dan infinia tower, untuk lumina Non hunian.
- Bahwa Lumina Tower itu ada 10 lantai, dan saksi pernah jalan dari lantai 1 sampai 10;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dilakukannya Penipuan dan pemalsuan Penipuan dan pemalsuan,
- Bahwa saksi mengetahui dilakukan penipuan dan pemalsuan setelah saksi dapat panggilan polisi menjadi saksi.
- Bahwa yang menjadi korban penipuan dan pemalsuan adalah PT. Brahma Adiwidya dilakukan tahun Tahun 2011;
- Bahwa tempatnya di Kuningan Palace, tentang Penjualan lantai 7 dan 8 Lumina Tower, dijualnya tahun 2011;
- Bahwa mengenai harganya Lumina Tower saksi tidak tahu, dan tentang penjualannya saksi tidak tahu, dan tentang surat-suratnya saksi tidak tahu, dan saksi tahunya akan dibeli oleh PT. Brahma Adiwidya, karena saksi mendengar dari ibu Indrijati Gautama karena saat itu ibu Indrijati Gautama dan ibu Tjung Lina lihat-lihat gedung;
- Bahwa saksi mendengar beritanya kalau mau serah terima utilitas itu artinya lantai itu sudah mau dibeli orang.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa setahu saksi Ibu Indrijati Gautama salah satu direktur. PT.  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kemuliaan Megah Perkasa;

- Bahwa setahu saksi Luwina Tower digunakan untuk hunian dan non hunian. dan kalau non hunian Lumina tower.
- Bahwa kalau lantai 10 digunakan untuk sekolah dan ekstrakurikuler, Lantai 9 juga untuk sekolahan, lantai 8 digunakan untuk Area serba guna, Lantai 7 dipakai untuk Serbaguna., Lantai 6 untuk Gereja. Lantai 5, Kantor, dan gereja.
- Bahwa setahu saksi lantai 7 dan 8 pemiliknya saat ini PT. Brahma Adiwidya, dan lantai 7 dan 8 digunakan setahu saksi digunakan untuk acara seminar, syuting kalau tidak salah;
- Bahwa lantai 9 10, 11 sekarang untuk sekolahan. Dan yang Gereja Lantai 3 dan 5, dan Lantai 7 dan 8 untuk Multifunction.
- Bahwa lantai serba guna lantai 7 dan 8 pernah yang menyewakan pada orang lain, yang menyewakan PT. Brahma Adiwidya, dan apabila ada acara mereka menginformasikan dahulu kepada manajemen kuningan palacanya, kalau akan ada cara misalkan untuk seminar seperti itu dan yang melapor kepada saudara saksi kalau ada acara adalah Staff PT. Brahma Adiwidya;
- Bahwa untuk lantai 10 dan 11 tower lumina bisa digunakan untuk seperti lapangan olahraga, restoran, ruangan serba guna dan lain-lain.
- Bahwa hubungan dengan terdakwa ia selaku PT. Kemuliaan Megah Perkasa developer kita.
- Bahwa yang melapor kepada saudara saksi kalau ada acara adalah Staff PT. Brahma Adiwidya;
- Bahwa untuk lantai 10 dan 11 tower lumina bisa digunakan untuk seperti lapangan olahraga, restoran, ruangan serba guna dan lain-lain.
- Bahwa pemilik lantai gedung lumina Ibu Indrijati Gautama dan PT. Brahma Adiwidya, lantai 7 dan 8;
- Bahwa pada saat melakukan serah terima dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa kepada PT. Brahma Yusuf Vallen tidak pernah menjelaskan lantai 7 dan 8 bukanlah kantor;

**7. Saksi SWASNA RIA.,** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;

- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara Penipuan dan pemalsuan Jual beli unit gedung dan Kasus penipuan dan pemalsuan terjadi pada tahun 2011;
- Bahwa tempatnya di Kuningan palace, Jakarta Selatan Jl. Kuningan utama Lot 15;
- Bahwa yang melakukan Ibu Indrijati dan Yusuf Vallen, dan mereka sebagai Direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa developer, dan yang menjadi korban PT. Brahma Adiwidya.
- Bahwa saksi sebagai pengelola kuningan palace sejak bulan April 2017, dan yang saksi kelola semua gedung kuningan palace, ada 3 tower yaitu Infinia, ultima dan lumina.
- Bahwa yang dijual ke PT. Brahma Adiwidya gedung Lumina, Lantai 7 dan 8, dan pada saat penjualan saksi belum sebagai pengelola gedung kuningan palace;
- Bahwa Pengelolaan ini bukan badan hukum tetapi hanya perkupulan saja yaitu PPRS (penghimpunan penghuni rumah susun).
- Bahwa Lantai 7 sudah dipergunakan untuk Auditorium ruang serba guna., dan Lantai 7 menjadi auditorium lantai 8 kosong., /ruangannya kosong.
- Bahwa Lantai 7 sejak awal., dan saksi mengetahui sejak awal itu auditorium, karena sesuai gambar dan perizinan, karena saksi pernah melihat perizinannya, dan saksi juga pernah melihat Gambarnya karena sudah tertera juga diizinnya.
- Bahwa yang membuat gambarnya dari pihak Developer, dan developernya yaitu PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa yang mengeluarkan izinnya dari dinas DKI Gubernur.
- Bahwa saksi tidak tahu dimana tentang Penipuannya;
- Bahwa didalam izinnya lantai 7 dan 8 untuk Non hunian, yaitu Non hunian itu didalam nya terdapat ada auditorium, sekolah, kantor, tidak dijadikan hunian.
- Bahwa yang saksi lihat lantai 7 dan 8 itu pernah digunakan tempat shooting iklan Pernikahan, seminar, dan kegiatan gereja. dan setahu saksi tidak pernah digunakan untuk kantor komersil, dan lantai 8 sebelumnya pernah digunakan untuk sekolah.
- Bahwa saksi melihat izinnya sekitar bulan Februari dan Maret pada saat pihak terkait dari dinas perizinan;

Halaman. 38 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang saksi ketahui pembayaran-pembayaran yang dilakukan ke pengelola yaitu pembayaran seperti peruntukannya sudah di spesifikasikan seperti hunian sesuai seperti hunian, dan non hunian seperti non hunian.karena berbeda-beda pembayarannya dan perbedaannya permeter persegi, untuk hunian Rp. 20.000 untuk non hunian permeter persegi Rp. 40.000.;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai untuk melakukan perubahan fisik dilokasi karena kewenangan saksi sebagai pengelola di gedung menyangkut ruang lingkup saksi agar gedung itu berjalan dengan baik, contohnya kebersihan, keamanan, operational gedung lift, pompa beroperasi dengan baik.
- Bahwa lantai 7 dan 8 milik PT. Brahma Adiwidya berdasarkan invoice tagihan dan saksi tidak tahu PT. Brahma Adiwidya membeli lantai 7 dan 8 kegunaannya untuk apa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen penjualan atau kepemilikan lantai 7 dan 8 yang di miliki oleh PT. Brahma Adiwidya;
- Bahwa gedung lumina tower ada 11 lantai, dan pemiliknya ada 3 PT. yaitu PT. KSP,PT. KMP dan PT.Brahma. dan PT. KSP milik ibu Indrijati Gautama;
- Bahwa terakhir digunakan untuk sekolah tahun 2015, dan lantai 8 setelah dijadikan sekolah pernah ada kegiatan untuk shooting dan terakhir ada shooting bulan November akhir tahun 2018;
- Bahwa lantai 8 untuk Sekolah SD. karena Sampai sekarang masih ada SD tapi sudah dilantai yang berbeda. karena berdasarkan history penagihan dan penagihan Invoice, karena yang menagih dari pihak sebagai pengelola gedung kuningan palace;

**8. Saksi LIM TJIANG HWANG/RUDI KENCONO H.,** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa saksi bekerja PT. Brahma Adiwidya dari tahun 2014 akhir dan jabatan saksi sebagai Direksi dan sekarang saksi tidak bekerja di PT. Brahma Adiwidya dan terakhir bekerja tahun 2018.
- Bahwa saksi diperiksa dalam kasus pidana penipuan di kuningan place dan yang menjadi Terdakwa setelah saksi membaca BAP Bpk Yusuf Vallen., dan saksi tidak pernah melihat orangnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa yang melakukan penipuan Yusuf Vallen dan korbannya  
putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Brahma Adiwidya, tetapi saksi tidak tahu kapan penipuannya;

Bahwa saksi bagian Asset protection PT. Brahma Adiwidya atau Job desk saksi memastikan bahwa aset-aset perusahaan dalam kondisi baik terawat, ketika ada operasionalnya;

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini pada saat saksi bekerja di PT. Brahma Adiwidya saksi bekerja sebagai Aset controler, jadi saksi harus menjual satu ruangan di Lumina Tower Kuningan Place lantai 7, saya harus menjual memasarkan untuk event di lumina tower lantai 7 tersebut. pada saat awal saksi masuk saksi tidak paham, berjalannya waktu saksi ada info dari pimpinan bahwa itu bermasalah jadi kita bener-bener khawatir karena pernah terjadi tarik ulur, beberapa acara pernah kita batalkan acara wedding customer dibatalkan, tapi setelah itu akhirnya kita diperbolehkan lagi menjual function hall lantai 7. dan dijual kepada per orang yang menikah, dan acara lain. Lalu tugas saksi harus menyewakan tempat itu agar menutupi biaya-biaya yang ada digedung karena itu fasilitas umum bukan untuk comersil.
- Bahwa Lantai 7 dan 8 sudah dimasukan sebagai asset dalam PT. Brahma Adiwidya;
- Bahwa lantai 7 untuk fasilitas umum seperti untuk apartemen, taman harusnya seperti itu. Lumina Tower itu di infokan untuk fasilitas umum., karena yang mengatakan fasilitas umum adalah pimpinan saksi yaitu Ibu Suwita heni peruntukannya itu disalah gunakan menjadi komersil;
- Bahwa Lantai 7 dan 8 milik PT. Brahma Adiwidya ia membeli dari pihak developer dan developernya Yusuf Valen;
- Bahwa Lantai 7 dan 8 sudah diserahkan terimakan dan sudah dibayar lunas, dan tidak ada yang mengklaim;
- Bahwa Lantai 7 dan 8 sudah dimasukan sebagai asset dalam PT. Brahma Adiwidya, dan setahu saksi lantai 7 dan 8 itu untuk perkantoran. dan lantai 7 dan 8 , belum digunakan untuk perkantoran komersil, tapi lantai 7 sudah menjadi function hall.;
- Bahwa saksi tidak perh melihat izinnya, dan saksi hanya mendengar perizinannya untuk function hall;
- Bahwa lantai 7 dan 8 pernah di sewakan untuk acara weding, shooting, keagaman, dan seminar.
- Bahwa lantai 7 dan 8 belum pernah disewa untuk kantor;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa saksi pernah melihat lantai 7 dan 8 Lumina tower, keadaan putusan.mahkamahagung.go.id

lantai 7 dan 8 lantai 7 loss hall, dan lantai 8 loss kosong.

- Bahwa lantai 7 dan 8 perizinannya tidak bisa untuk kantor karena surat domisili tidak bisa keluar., dan karena Penyewa dari perusahaan lain harus pindah domisili, perizinan itu dari pihak pengelola, tapi itu pengelola tidak bisa memberikan surat domisili;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidya bergerak dibidang General trading, penjualan umum, ke hospitality restoran, karena kita kalau ada acara kita berhubungan dengan para acara, hotel. Event Organizer.
- Bahwa tidak pernah terkait kontrak dengan ibu Indrijati Gautama atau Yusuf Valen;
- Bahwa lantai 7 dan 8 itu disewakan pada pihak ketiga dan apabila ada yang ingin menyewa langsung ke direksi. Lalu melapor kepada Ibu Tjung Lina dan tahun 2018 melapor ke ibu Suwita Heni;
- Bahwa lantai 7 dan 8 tidak disewakan untuk perkantoran, kosong dalam arti bukan dipakai untuk perkantoran, dipakai hanya insidentil untuk satu hari wedding itu saja setelah wedding itu selesai kosong kembali, dan wedding itu tidak setiap hari.
- Bahwa keinginan pimpinan PT. Brahma Adiwidya lantai 7 dan 8 dijadikan kantor. dan saksi mendengar oleh karena salah peruntukannya maka tidak bisa di jadikan kantor;

9. **Saksi DRA. BILLYANI TANIA. MBA**, memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa dalam perkara ini saksi diperiksa dalam perkara Penipuan, Penggelapan, dan Pemalsuan surat. dan pelakunya Ibu Indrijati Gautama dan Bpk Yusuf Vallen.
- Bahwa saksi tidak tahu orangnya dan mengetahui baru tahu sekarang ini.
- Bahwa kejadian penipuan, penggelapan dan pemalsuan surat sejak kami membeli pada tanggal 28 November 2011 sampai sekarang.
- Bahwa kejadiannya Lumina tower Kuningan Palace Lantai 7 dan 8
- Bahwa yang menjadi permasalahannya dalam perkara ini Kami membeli dua lantai kantor dan PPJBnya kantor, tetapi sampai hari ini kami tidak bisa memakai sebagai kantor;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kejadiannya Lumina tower Kuningan Palace Lantai 7 dan 8;
- Bahwa Lumina tower Kuningan Palace Lantai 7 dan 8 Jual belinya belum keluar surat-suratnya, tetapi barang yang menjadi jual beli sudah diserahkan, dan sudah sudah dikuasai;
- Bahwa yang membeli itu PT. Brahma Adiwidia dan tidak ada yang komplain pada Lantai 7 dan 8 tersebut;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidia pada waktu membeli ingin digunakan sebagai Kantor, dan di PPJB hal itu dijelaskan untuk kantor;
- Bahwa saksi pernah lihat izinnya dan pernah membaca dan diizinnya Lumina tower untuk hunian dan fasilitasnya.
- Bahwa awal membeli untuk Kantor tetapi belum pernah dijadikan kantor dan ada yang melarang untuk dijadikan kantor dan yang melarang Ibu Indrijati Gautama, dan pada waktu itu dilarangnya dari awal. 2012, dan larangannya secara lisan, dan pernah ditanyakan kenapa dilarang tetapi hanya dijawab tidak usah., dan tidak dijelaskan melarangnya;
- Bahwa Gedung itu dibeli dari Ibu Indrijati Gautama seharga Rp.34 Milyar lebih untuk dua lantai yaitu Lantai 7 dan 8;
- Bahwa saksi sebagai pemegang saham PT. Brahma Adiwidia dan Hampir semua milik saksi,;
- Bahwa saksi yang memutuskan untuk membeli karena Ibu Indrijati Gautama, dan saksi di Undang melalui Lusida makan bersama dengan ibu Indrijati Gautama, direstoran Mess Grill Lumina tower.
- Bahwa saksi dalam rangka pembelian lantai saksi di undang yang pertama melalui Lusida, yang kedua Ibu Indrijati langsung. bertemu ibu Indrijati Gautama pertama bulan Agustus untuk makan siang. setelah itu dibulan September kami makan siang lalu ditawarkan dua kantor itu.
- Bahwa pembelian lantai 7 dan 8 dibicarakan saat pertemuan pertama diajak mengelilingi Lumina tower, setelah makan siang dan kedua saksi ditawarkan melalui BBM;
- Bahwa pada saat penawaran lantai 7 dan 8 disebutkan peruntukannya untuk kantor., karena saksi sedang mencari kantor;
- Bahwa tentang perizinan dan legalitasnya berupa surat HGB, yaitu kantor komersil. tetapi ijinnya saksi tidak dipelihatkan;
- Bahwa PPJBnya yang saksi tanda tangani lantai 7 dan 8 disebutkan Kantor dan didalam PPJB penyebutannya unit kantor non hunian, karena sebelum penandatanganan PPJB saksi sudah tanyakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

untuk membeli buat kantor dan restoran, karena gedungnya persis  
putusan.mahkamahagung.go.id  
sekali dengan kantor;

- Bahwa saksi menemukan kenyataan, yang saksi ketahui bahwa lantai 7 dan 8 itu ternyata tidak bisa digunakan untuk perkantoran pada tanggal 8 September 2015;
- Bahwa sebelum tanggal 8 September 2015 setelah kami mendesak ibu Indrijati Gautama baru lah kita dipertemukan dengan Yusuf Vallen, dan pada saat Yusuf Valen dikenalkan ke Lina Tjung, Lina Tjung lapor kepada saksi, dan saksi tidak boleh meminta fotokopinya, dan pada tanggal 8 September 2015 dikirimkan surat dari Ibu Evelyn izin surat prinsip dari Gubernur semua dokumen surat pernyataan ibu Indrijati semua jadi terbuka, setelah 8 September 2015 kami menemukan ibu Indrijati ternyata merubah peruntukan, Yusuf Valen juga merubah sejak tahun 2013 sehabis itu juga ibu Evelyn menggunakan izin sebagai sarana pendidikan;
- Bahwa selanjutnya setelah saksi mengetahui izin dari Gubernur itu peruntukannya untuk Hunian dan fasilitasnya lalu dirubah menjadi sekolah.
- Bahwa yang saksi ketahui Lantai 7 dan 8 dan berikut lampiran-lampiran tentang perizinan hanya kantor.;
- Bahwa didalam lampiran gambar IMB saksi tidak melihat peruntukan lantai 7 dan 8 untuk apa, dan kalau izin dari pemerintah izinnya untuk hunian dan fasilitasnya lampirannya tidak melihat.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidia belum pernah bertanya ke pemerintah daerah tentang peruntukan lantai 7 dan 8, dan setelah 2015 baru tahu itu untuk hunian dan fasilitasnya.
- Bahwa jabatan Terdakwa sebagai Direktur utama PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa PT. Brahma Adiwidia bergerak di bidang Pembeli aset investasi dan menyewakan kantor;
- Bahwa lantai 7 saksi menggunakan untuk function hall;
- Bahwa saksi setelah di ajak keliling-keliling gedung, dan lantai 1 dalam keadaannya Kosong., Lantai 2 Restoran.Lantai 3 Kantor ibu Indrijati, Lantai 9 dan 10, 11 kosong saksi tidak tahu;
- Bahwa kerugian saksi dalam perkara ini sebesar kurang lebih Rp 34.661.000,-;

**10. Saksi LILI SUMIATI.** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara Penipuan, penggelapan, keterangan palsu atas terlapor ibu Indrijati Gautama dan bpk Yusuf Vallen;
- Bahwa saksi kenal dengan ibu Indrijati beliau pendeta.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa,;
- Bahwa penipuan ini saksi ketahui setelah saksi dipanggil di Bareskrim;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Brahma Adiwidiya, bagian umum sejak bulan Februari 2016, dan tugasnya bertanggung jawab pada gedung itu kebersihannya peralatannya sebagai contoh kalau ada lampu yang mati itu saksi lapor dan membelikannya;
- Bahwa Penipuan tentang Izin gedung, karena PT. Brahma Adiwidiya memiliki gedung di Lumina Tower lantai 7 dan 8 seharusnya digunakan untuk kantor tapi izinnya tidak ada jadi belum digunakan untuk kantor,;
- Bahwa PT. Brahma Adiwidiya membeli Lumina Tower lantai 7 dan 8 dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa., dan belinya tidak tahu, dan harganya juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta PPJBnya, dan ijinnya juga tidak pernah melihat;
- Bahwa bagian umum itu tugasnya bertanggung jawab pada gedung itu kebersihannya peralatannya sebagai contoh kalau ada lampu yang mati itu saksi lapor dan membelikannya;
- Bahwa lantai 7 dan 8 oleh PT. Brahma Adiwidiya pernah disewakan untuk seminar, dan Shooting, dan akses untuk ke lantai 7 dan 8 gampang ;

### 11. Saksi YAN ARIF MULIA. memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa saksi diperiksa kali oleh penyidik polisi dalam perkara Penipuan dan penggelapan. Korbannya PT. Brahma Adiwidiya;
- Bahwa kejadiannya bulan November 2011, saat itu saksi belum bekerja di PT. Brahma Adiwidiya, saksi baru bekerja pada PT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Brahma Adiwidya pada April 2012. Jadi saksi mengetahuinya dari putusan.mahkamahagung.go.id dokumen yang ada.

- Bahwa saksi bekerja di PT. Brahma Adiwidya sebagai Legal, tugas saksi bersama, Direksi dan teman-teman telah berkunjung ke kantor Terdakwa di bursa efek Jakarta, disitu kami menanyakan kapan di adakan akta jual beli karena yang kami pegang saat itu hanya pengikatan jual beli, dan pada saat itu jawaban Terdakwa adalah tidak tahu, karena menggantungkan pada revisi kepada IMB tata kota DKI, pada saat itu kami diperlihatkan IMB dan surat persetujuan prinsip dari Gubernur waktu itu Terdakwa dibentangkan di meja meeting, tapi pada saat itu Alm teman saksi pak Razis meminta mendapatkan fotokopi, beliau dengan tegas mengatakan bahwa tidak akan bisa mendapatkan dokumen ini, jika bisa mendapatkan dokumen ini jangan harap bisa keluar dari ruangan ini, kemudian saat itu Terdakwa juga menyampaikan kepada kami, apabila kalian tidak puas dengan ucapan saya silahkan uji kebenaran melalui Pengadilan, karena Terdakwa merasa yakin dengan apa yang dibuatnya sudah sesuai dengan Undang-undang.
- Bahwa PPJB Unit ruang lantai 7 dan 8 kantor di Lumina Tower yang dibeli oleh PT. Brahma Adiwidya dan penjualnya PT. Kemuliaan Megah Perkasa, pada bulan November 2011, dan PPJBnya sudah ditanda tangani;
- Bahwa saksi sudah melihat dokumennya Pengikatnya dibawah tangan, bukan akta yang ditanda tangani Direksi PT. Brahma Adiwidya dan untuk PT. Kemuliaan Megah Perkasa diwakili oleh manager keuangan Bapak Ferri atas kuasa dari direksi Yusuf Vallen dan Gunanto;
- Bahwa dalam PPJB itu disebutkan unit ruang kantor, didalam PPJB ada luasnya dan harganya, dan unitnya sudah diserahkan;
- Bahwa yang belum selesai Legalitasnya, dan yang menjadi permasalahan bahwa sekitar Agustus 2015 telah menyuruti i ke Tata kota Jakarta Selatan, dan menanyakan mengenai perubahan IMB disitu ada jawaban dari kantor Tata Kota Jakarta Selatan bahwa tidak ada memproses perubahan IMB dan untuk di daerah gedung Lumina Tower itu tidak boleh untuk ruang perkantoran, setelah itu kami ada rapat di Tata kota Jakarta Selatan di fasilitasi oleh dinas Tata Kota Jakarta disitu kami meminta untuk proses IMB tidak dilanjutkan oleh karena permohonan untuk perubahan IMB lantai 7 dan 8 yang dibeli oleh PT. Brahma Adiwidya itu berubah

Halaman. 45 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

fungsi dari auditorium menjadi sarana pendidikan dan hal itu yang putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diinginkan oleh PT. Brahma Adiwidya karena yang diinginkan dan dibeli adalah unit perkantoran komersial.

- Bahwa IMB bangunan awalnya dilakukan perubahan lantai 7 dan 8 mau dirubah menjadi sarana pendidikan, dan IMB yang lama Hunian dan fasilitasnya, dan yang merubah dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa, atau Terdakwa;
- Bahwa yang salah dari Terdakwa yang dijual itu bukan unit ruang kantor komersil, karena menurut dinas tata ruang kota Jakarta Selatan area itu tidak bisa diubah untuk ruang kantor komersial. Dan karena pada waktu ditawarkan untuk Kantor, karena saksi mengetahui dari PPJB. karena ada perjanjian pengikatan jual beli unit kantor.

**12. Saksi BUDI WIDIANTO** ., memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa menurut saksi bentuk bangunan adalah apartemen 30 lantai, dan terdapat 2 tower;
- Bahwa IMB The Kuningan Place sudah ada dan dikeluarkan oleh Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan dengan atas nama Gubernur;
- Bahwa menurut saksi tidak ada permasalahan IMB dengan bangunannya, saksi tidak tahu apakah bangunan sesuai dengan izin bangunan atau tidak, karena untuk menilai bangunan yang sudah jadi perlu adanya SLF (Sertifikat layak Fungsi);
- Bahwa saksi tidak tahu untuk bangunan The Kuningan Place apakah sudah keluar atau belum SLF (sertifikat Layak Fungsi), karena dinas yang mengeluarkan SLF adalah Dinas Penanaman Modal Satu Pintu;
- Bahwa tugas saksi di Dinas Cipta Karya adalah mengawasi bangunan yang sudah berdiri;
- Bahwa izin bangunan The Kuningan Place adalah untuk hunian dan fasilitasnya;
- Bahwa dasar saksi menyebutkan kuningan place peruntukannya untuk hunian dan fasilitasnya, dari SK IMB dan lampiran gambar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

arsitek, dan pemohon izinnya adalah PT Kemuliaan Megah  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Perkasa;

- Bahwa setelah melihat gambar arsitektur, bangunan kuningan place satu tower untuk hunian, satu tower lain sebagian untuk kantor (non hunian) dan dalam lampiran gambar arsitek terdapat kantor;
- Bahwa saksi mengetahui dari gambar arsitek terdapat prefunction (ruang serbaguna) juga terdapat kantor;
- Bahwa Surat Keputusan IMB yang diperlihatkan di persidangan, hanya dituliskan Hunian dan fasilitasnya, namun di dalam lampiran IMB gambar arsiteknya terdapat fungsi perantai terdapat kantor dan prefunction (ruang serbaguna);
- Bahwa pada tahun tersebut, lampiran IMB yang menyebutkan fungsinya untuk hunian, namun dalam lampiran gambar arsiteknya terdapat kantor dan prefunction (ruang serbaguna) tidak menyalahi aturan, namun setelah banyaknya kelemahan dalam produk Surat Keputusan yang seperti itu, maka dalam periode selanjutnya Surat Keputusan IMB ditulis secara lengkap gambar dan Surat Keputusan IMB;
- Bahwa lampiran gambar arsitektur Surat Keputusan IMB merupakan satu kesatuan;
- Bahwa jabatan saksi adalah Kepala Seksi Pengawasan Pemanfaatan Bangunan;
- bahwa struktur di Dinas Cipta karya Tata Ruang Dan Pertanahan DKI, terdapat bidang pengawasan pelaksanaan bangunan
- Bahwa sepengetahuan saksi syarat permohonan IMB adalah 1. Surat tanah 2. Keterangan rencana kota 3. Rencana tata letak bangunan 4. Gambar rencana arsitektur;
- Bahwa penerbitan Surat Keputusan IMB bersamaan dengan penerbitan gambar lampiran arsitektur;
- Bahwa permohonan IMB dapat di tolak, dengan alasan teknis, administrasi, zonasi;
- Bahwa di dalam Surat Keputusan IMB PT KMP disebutkan peruntukannya untuk hunian dan fasilitasnya;
- Bahwa yang dimaksud fasilitasnya adalah dapat berupa sekolah, klinik, kantor, ruang serbaguna/prefunction, yang semuanya ini disebut Non Hunian;
- Bahwa menurut saksi kantor yang terdapat dalam lampiran SK tersebut, yaitu lantai 9, 10,11;

### 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

- Bahwa kantor, auditorium, prefuction dapat disebut sebagai non putusan.mahkamahagung.go.id

hunian, karena apabila hunian merupakan tempat tinggal;

- Bahwa apabila seorang pemilik gedung atau lantai dengan izin auditorium berdasarkan IMB tahun 2008, ingin diubah menjadi perkantoran dengan diajukannya permohonan setelah dikeluarkannya perda No. 1 tahun 2014, maka hal tersebut tidak bisa dikabulkan apabila Perda tersebut telah menentukan zonasi tidak boleh untuk kantor, tetapi SK IMB beserta lampirannya yang sudah ada, tetap sah;
- Bahwa saksi menyatakan apabila SK IMB peruntukannya untuk hunian dan fasilitasnya, namun dalam lampiran IMB gambar arsitektur tertulis apartemen dan kantor hal tersebut umum terjadi;
- Bahwa saksi membenarkan gambar arsitektur yang di perlihatkan di persidangan oleh Jaksa benar tertulis ada apartemen dan kantor;
- Bahwa kantor yang dimaksud dalam kuningan place adalah untuk keperluan penghuni disitu, boleh juga disewakan untuk berbisnis selain penghuni;
- Bahwa apabila ingin mengubah fungsi perantai dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan;
- Bahwa menurut saksi lantai 7 dan 8 boleh dijadikan kantor komersil;
- Bahwa saksi menyatakan kuningan place zonasinya adalah R7 merupakan hunian, bahwa sebelum adanya perda No. 1 tahun 2014 RDTR zonasi kuningan place adalah wisma susun (apartemen).

**13. Saksi EFFELYN CHRISTINA NADEAK.,** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa saksi pernah diperiksa dihadapan penyidik dalam perkara tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan dimana tindak pidana tersebut dilakukan, dan saksi tidak tahu siapa korban dari tindak pidana tersebut;
- Bahwa saksi dari Yayasan Tunas Mulia Adi Perkasa, dan kami melangsungkan sekolah dasar, pada saat itu kami menyewa beberapa lantai di Kuningan Place Lumina Tower. Yayasan kami menyewa lahan kepada 2 badan, yaitu kepada PT. KKP lantai 9, 10,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

11. Lantai 8 disewa dari PT Brahma Adhiwidia, penyewaan untuk putusan.mahkamahagung.go.id

lantai 8 dimulai tahun 2012, pada saat itu saya belum menjadi ketua Yayasan, saya melanjutkan ketua Yayasan sebelumnya, jadi yang saya tahu pada saat kontrak diperbarui saya baru tahu lantai 8 disewa dari PT Brahma Adhiwidia, pada saat kontrak kedua tersebut saya tandatangani kontrak tersebut sebagai pihak penyewa;

- Bahwa tidak ada pihak lain yang keberatan atas sewa menyewa tersebut, dan berakhir perjanjian sewa menyewa pada tahun 2016;
- Bahwa pada saat menyewa lantai 8 disebutkan dalam kontrak perjanjian peruntukannya tertulis perkantoran, kami menggunakan lantai 8 untuk sekolah, bahwa lantai 8 digunakan untuk sekolah diketahui pihak PT Brahma Adhiwidia, namun sebelum habis masa sewa ke empat, PT Brahma memberitahukan ada masalah dengan alasan penyewaan tidak sesuai dengan peruntukan, kemudian saksi baru tahu bahwa PT Brahma Adhiwidia tidak setuju lantai 8 digunakan untuk sekolah;
- Bahwa yang menandatangani kontrak sewa menyewa ke 2, 3, 4, tersebut perwakilan PT Brahma Adhiwidia adalah Ibu Lina Tjung sebagai Direktur;
- Bahwa pembayaran sewa lantai 8 di transfer kepada account PT Brahma Adhiwidia;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa juga kenal dengan Indrijati Gautama;
- Bahwa Indrijati Gautama sebagai Pembina Yayasan, saksi sebagai ketua Yayasan sejak 2012;
- Bahwa kewenangan ketua Yayasan adalah memonitor kinerja pengurus Yayasan, pertanggungjawaban ketua Yayasan kepada Pembina Yayasan;
- Bahwa dalam hal sewa-menyewa dibawah tugas Pembina Yayasan;
- Bahwa saksi hanya melanjutkan kontrak yang pertama, saksi tidak berurusan dengan PT Brahma Adhiwidia, saksi hanya menandatangani kontrak yang isinya kurang lebih masih sama dengan perjanjian sebelumnya;
- Bahwa pada saat kami menerima surat keberatan oleh PT Brahma Adhiwidia akhirnya kami rapat bersama pengurus dan Pembina Yayasan, untuk menentukan apakah akan dilanjutkan, karena adanya keberatan tersebut tidak dilanjutkan;
- Bahwa harga sewa lantai 8 pada saat saksi menandatangani kontrak ke 2, seharga 2 Miliar setahun, untuk kontrak ke 3, 4 hampir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sama harganya, lebih detailnya ada pada berita acara pemeriksaan putusan.mahkamahagung.go.id saksi;

- Bahwa bentuk lantai 8 pada saat saksi masuk sudah berbentuk sekolah;
- Bahwa sampai kontrak ke 4 pihak Yayasan sudah membayar lunas kepada PT Brahma Adhiwidia;
- Bahwa Yayasan menggunakan lantai 8, 9, 10, 11 untuk sekolah Royal Primary Academy;
- Bahwa untuk lantai 9, 10, 11 Yayasan sewa kepada PT KMP dengan sistem pinjam pakai;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat IMB lantai 9, 10, 11;
- Bahwa perjanjian pinjam pakai pada intinya meminjam menggunakan lahan tersebut untuk digunakan menjadi sekolah, sejak tahun 2012;
- Bahwa terkait dengan penyelenggaraan sekolah, izinnnya adalah izin prinsip, izin akreditasi nasional, izin SPK, izin operasional;
- Bahwa izin prinsip didapatkan dari departemen Pendidikan, izin operasional dari DKI;
- Bahwa saksi sebagai ketua Yayasan tidak aktif dalam mengurus perizinan, dan yang berperan aktif mengurus perizinan sekolah adalah Indrijati Gautama;
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa karena terdakwa membantu membangun Kuningan Place, dan pembangunan Kuningan Place Terdakwa mau melayani Tuhan;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti apakah Terdakwa membantu dalam pengurusan ijin, yang saksi tahu apabila ada pertanyaan mengenai perizinan sekolah saksi sampaikan kepada Indrijati Gautama;
- Bahwa lantai 9, 10, 11 menurut izin prinsip Gubernur menyatakan dapat diperuntukkan untuk sekolah sementara;
- Bahwa pada saat pihak Yayasan mengurus izin sekolah, mereka menanyakan kepada bagian Pendidikan, bahwa diberitahukan RTL B Kuningan place perlu diurus, dan saran tersebut ditindaklanjuti dengan berkordinasi dengan Terdakwa, karena direktur PT KMP adalah Terdakwa;
- Bahwa legalitas penyelenggaraan Pendidikan dengan izin prinsip gubernur DKI, kami peroleh izin pemanfaatan tersebut selama 5 tahun dan dalam 6 bulan harus diuruskan RTL B-nya;
- Bahwa saksi mengakui pernah membuat surat ke Kepala Dinas Tata Ruang DKI, dengan Nomor 10/YTMAP/DTR/XI/12, tanggal 29

Halaman. 50 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

November 2012, perihal permohonan surat keterangan ke Dinas  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pendidikan DKI untuk penerbitan ijin prinsip sekolah;

- Bahwa revisi RTLB dan IMB menjadi sarana Pendidikan adalah untuk kepentingan sekolah untuk lantai-lantai yang digunakan 8, 9, 10, 11;
- Bahwa terdakwa ataupun PT Kemuliaan Megah Perkasa bukan sebagai pemilik sekolah;
- Bahwa surat No. 010, dan surat Nomor 014 tersebut di atas, pada intinya surat tersebut untuk kepentingan mendapatkan izin sekolah;
- Bahwa perjanjian sewa dari PT KMP untuk lantai 9, 10, 11, ditandatangani Direktur PT KMP yaitu Gunarto Gautama, dan yayasan sewa lantai 9, 10, 11 dari PT KMP secara gratis tidak bayar, dan sekolah masih aktif sampai saat ini;
- Bahwa saksi selaku ketua Yayasan hanya memiliki tugas operasional sekolah, untuk perubahan perizinan adalah wewenang Indrijati Gautama;
- Bahwa lantai 8 diberhentikan sewa tahun 2016, dikarenakan dianggap oleh PT Brahma Adhiwidia tidak digunakan sesuai peruntukannya, dan saksi tidak tahu kenapa sebelumnya tidak diberhentikan.

**14. Saksi NIOYANTONY** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah di BAP Penyidik 1 kali;
- Bahwa BAP saksi baca, dan yang saksi terangkan di dalam BAP Polisi tidak ada paksaan dan sudah benar semuanya;
- Bahwa saksi diperiksa dalam perkara seorang pembeli satu lantai dikira dia itu kantor Kuningan Palace, tetapi dia tidak dapat menggunakan lantai tersebut sebagai kantor, hal itu yang saksi ketahui;
- Bahwa saksi yang mengangkat sebagai direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa adalah Pemegang saham.
- Bahwa yang membeli Billy. dari PT. Brahma Adhiwidia kantor Kuningan Palace membeli ruangan di lantai 7 dan 8 kantor non hunian. pada tahun 2011 atau 2012. diruangan kantor non hunian Jakarta Selatan;
- Bahwa pembelinya PT. Brahma Adhiwidia dan penjualnya PT. Kemuliaan Megah Perkasa, tetapi luasnya saksi tidak tahu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa perjanjian jual belinya bentuknya ada dua format, yang saya putusan.mahkamahagung.go.id tahu hunian dan non hunian.

- Bahwa bangunan Kuningan Place ada beberapa bangunan tower ada tower hunian dan tower non hunian.
- Bahwa lumina tower seluruhnya itu non hunian itu untuk apa saja yang penting tidak untuk dihuni, karena lumina tower bukan hunian, karena pada saat itu saksi yang mengurus izin IMB untuk ke konsultan saksi yang menanganinya;
- Bahwa IMB diurus melalui konsultan Wawan., lalu konsultan yang urus ke DKI.
- Setelah diurus keluar ijinnya dan ijinnya keluar tahun 2010, yaitu untuk hunian dan fasilitasnya.
- Bahwa keluar di IMBnya ijinnya Hunian dan non hunian;
- Bahwa ada 3 tower non hunian lumina tower
- Bahwa saksi kerja PT. Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Direktur dan saksi juga yang menangani izin.
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa ada berapa 4 direktur, yaitu Direktur marketing, direktur keuangan, direktur umum dan presiden direktur. dan Direktur utama Pak Yusuf Valen;
- Bahwa setelah transaksi saksi tidak mengetahui dasar hukum/ alas suratnya jual beli antara PT. Brahma Adiwidia dengan PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa saksi mengetahui lantai 7 dan lantai 8 dijual kepada pihak PT. Brahma Adiwidia pada saat saksi diperiksa penyidik dan sebelumnya saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan perjanjian jual beli lantai 7 dan 8 oleh polisi pada saat diperiksa;
- Bahwa saksi keluar tahun bulan November 2010.
- Bahwa Lantai 7 dan lantai 8 itu sesuai dengan peruntukannya sebagai Auditorium., dan yang saksi ketahui fungsi auditorium itu untuk orang berkumpul yang pasti bukan hunian;
- Bahwa saksi mengetahui setelah ditunjukkan bukti Lantai 9, 10, 11 apakah saksi mengetahui bukti Lantai 9, 10, 11;
- Bahwa lantai 10, 11 untuk kantor, dan kantor setahu saksi untuk kegiatan kantor untuk bekerja tapi tidak untuk tidur.
- Bahwa yang memasarkan unit-unit, termasuk Luwina Tower adalah Ibu Indrijati Gautama, dan unit-unit sudah laku terjual dan pembayarannya melalui direktur keuangan PT. Kemuliaan Megah Perkasa yaitu Bpk Gunarto.

Halaman. 52 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

- Bahwa format PPJB hunian dan non hunian, sebelum putusan.mahkamahagung.go.id

dipersentasikan kepada komisaris dan dewan komisaris periksa terlebih dahulu dan kita bahasnya bersama-sama dan disetujui bersama sama.

- Bahwa tujuan pembangunan Kuningan Palace untuk residen dan non residen untuk apartemen dan untuk kantor dan untuk marketing dan memasarkan gedung ibu Indrijati Gautama, dan Terdakwa tidak ikut memasarkan;
- Bahwa pada arahan dari Yusuf Valen selaku presiden direktur dalam memasarkan atau marketing seluruh bangunan Kuningan Place tidak membicarakan berbicara Kuningan Palace adalah perkantoran;
- Bahwa ibu Indrijati Gautama menjual unit-unit di Kuningan Palace., atas kesepakatan pemegang saham untuk menjual.
- Bahwa pertanggung jawabannya atau hasil penjualannya biasanya bagian administrasi akan menjalankannya dan penerimaan uang, di unitnya, dan harus dilaporkan didalam rapat itu, bahwa dalam minggu ini atau hari ini sudah terjual unit unit itu, didalam rapat.
- Bahwa pada waktu rapat pendelegasian dari direktur marketing ada pendelegasian dari ibu Indrijati, dan pada saat rapat bulanan di pimpin oleh Presiden direktur., dan yang hadir rapat adalah semua pemegang saham dan pengurus.
- Bahwa Ibu Indrijati Gautama sebagai Presiden Komisaris, PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa alasannya Presiden Komisaris dan Direktur Marketing dijadikan satu karena percaya kepada Ibu Indrijati Gautama punya Network dan punya kenalan dan bisa menjual. dan kami sepakat memberikan atau target untuk menjalankan pemasarannya kepada Ibu Indrijati Gautama;
- Bahwa di dalam penjualan unit unit itu Ibu Indrijati Gautama diberikan fee dalam penjualan itu, dan Feenya setahu saksi 2%;
- Bahwa saksi hadir pada saat rapat, karena rapat itu selalu berlanjut setiap bulan ada.
- Bahwa Terdakwa saat itu juga sebagai pemegang saham dan saksi juga sebagai pemegang saham;
- Bahwa didalam IMB ada dibangun untuk kantor namun pada kenyataannya itu tidak ada kantor, hal tersebut saya tidak tahu karena memang itu dibangun untuk kantor, tapi kenyataannya sekarang tidak ada kantor hanya ada auditorium di lumina tower;

Halaman. 53 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa waktu saksi masih menjabat, sebagai penanggungjawab putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan dan marketing itu berada pada Bapak Gunarto Gautama,

dan untuk dalam PPBJ seharusnya juga Bpk Gunarto Gautama;

**15. Ahli YULI ASTUTI.** memberikan pendapatnya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa dalam perkara ini ahli diminta pendapat terkait bangunan Kuningan Palace dan keahlian dalam dibidang Pengawasan bangunan., dan Latar belakang pendidikan ahli sebagai Teknik sipil;
- Bahwa saksi bekerja di Pemda DKI, sudah 13 tahun dan tugas saksi pada Dinas Cipta Karya 2 tahun.
- Bahwa saksi saat ini kerjanya mengawasi bangunan DAN pelaksanaan bangunan untuk bangunan 8 lantai keatas yang sudah memiliki izin.
- Bahwa terkait dengan Kuningan Palace itu ada izin bangunanya dan developernya PT. Kemuliaan Megah Perkasa, dan yang mengajukan permohonan izin PT. Kemuliaan Megah Perkasa, direktornya yang saksi terima itu Yusuf Vallen;
- Bahwa diajukan permohonannya Terbit IMB 2008, yang dikeluarkan dari Dinas penataan pengawasan bangunan Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa Bangunan itu ada 2 tower. satu tower 25 lantai dan satu tower 14 lantai dengan tiga basement;
- Bahwa waktu dikeluarkan IMB itu, apakah saksi sudah tugas di dinas cipta karya dan pada tahun 2008 saat IMB keluar sdr sudah ditugaskan disitu, tetapi bukan saksi yang memeriksa izinnya;
- Bahwa untuk pengawasan bangunan towernya itu saksi ikut pada tahun 2015 saksi ikut mengawasi Pembangunan. dan sesuai IMB ada perubahan tentang Pelaksanaannya ada perubahan terhadap izinnya.
- Bahwa Perubahannya saat ini yaitu ada perubahan beberapa fungsi bangunan, perubahan beberapa kegunaan bangunan, dan ada penambahan-penambahan luasan. Jadi ada perubahan dan penambahan luasan. dan Penambahan luasan bangunan dan perubahan fungsi bangunan., karena untuk perubahan ini perlu izin lagi, setelah kami periksa bahwa ada perubahan dan penambahan, dan perubahan dan penambahan bangunan, belum ada izinnya;
- Bahwa Fungsinya ada beberapa kegiatan di lantai 6 dan 7 yang saat ini menjadi kantor kemudian ada lantai 8 10 11 12 menjadi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekolah, untuk lantai 9 nya masih void, void tidak ada perubahan.

dan fungsi bangunan tidak ada perubahan tapi fungsi kegiatan

dalam bangunan;

- Bahwa waktu dikeluarkan izin bangunan 2008 itu tower yang kedua untuk hunian dan fasilitasnya untuk dominan kemudian ada auditorium dan kantor.
- Bahwa pada saat dibuatkan izinnya, izinnya hunian dan fasilitasnya auditorium dan kantor. dan Tower Tower infinia dan ultima tower berikut dengan auditorium dan kantor;
- Bahwa setelah dicek sekarang ada beberapa yang menjadi sekolah, ada yang berubah penggunaannya menjadi kantor, dan kalau lantai 9 untuk apa di izinnya Hunian dan ada void void;
- Bahwa Lantai 7 dan 8 , ada voidnya, dan kalau lantai 9 ada voidnya. Lubang, Lantai 3 ada, lantai 4 ada di izinnya, prodak di izin selalu berurutan, setiap lantai itu ada tapi kadang-kadang ada perubahan, dan ada ijinnya;
- Bahwa yang menjadi permasalahan disini setahu ahli itu lantai 6 dan 7 yang awalnya auditorium tapi prakteknya digunakan untuk kantor;
- Bahwa Auditorium itu adalah ruangan serba guna atau ruangan yang digunakan untuk ruang pertemuan.
- Bahwa kantor itu tu untuk menjalankan fungsi pekerjaan.
- Bahwa diizin bukan komersil atau non komersil, tetapi Hanya kantor.
- Bahwa ahli diperlihatkan gambar dan ahli mengetahui gambar tersebut, lantai 6 dan 7 disini fungsinya untuk Auditorium free function. lantai fungsinya Auditorium, lantai 10, 11 untuk Kantor.
- Bahwa Pemberian izin kepada PT. KMP sesuai dengan keputusan nomor 7004 itu adalah hunian dan fasilitasnya dan yang dimaksud dalam fasilitasnya didalam izin yaitu Fasilitasnya adalah ruang-ruang kegiatan yang mendukung untuk penggunaan fungsi hunian;
- Bahwa yang dimaksud dari fasilitasnya, jadi untuk mensupport hunian itu ada ruang-ruang yang di berikan atau disediakan untuk menjadi pendukung kegiatan dari kegiatan hunian, misal Warung, TK, dan taman bermain, Itu yang disebut fasilitasnya;
- Bahwa Lantai 6, 7, 8, 9 yang bukan hunian termasuk dalam fasilitasnya yang didalam frasa tadi hunian dan fasilitasnya, karena itu ada dua pemahaman maksudnya tadi fasilitasnya juga, jadi begini kawasan Mega Kuningan ini didorong untuk sentra perekonomian dimana ada perdagangan memang begitu di urban

Halaman. 55 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

gate line designnya seperti itu GL nya sudah disebutkan bahwa  
putusan.mahkamahagung.go.id

untuk perkembangannya didorong untuk, karena ini segitiga emas, jadi perkembangannya untuk perekonomian dan sebagainya, jadi dimana disitu ada suatu kawasan disitu ada huniannya, ada orang berkantornya, jadi hunian juga ada yang ada kantornya, jadi orang juga bisa bekerja disitu, jadi tidak perlu kemana-mana istilahnya, fasilitas itu juga bisa disediakan kantor-kantor untuk mendukung fasilitas hunian tapi bukan prasarana minimal atau sarana minimal yang kadang orang pahami, yang dipahami orang sarana minimal, sarana minimal adalah fasilitas yang harus di bagi-bagi kepada hunian, bukan seperti itu tetapi ada fasilitas yang menunjang, menunjang dari hunian tersebut dimana ada kantor disitu, ada auditorium, bisa nanti digunakan dalam fasilitas hunian-hunian itu, tapi karena kami bicaranya kawasan, kawasan yang sudah tertata dalam UDGL tahun 2015 dan di sub blok nya sendiri itu sudah dijelaskan bahwa memang untuk kawasan ini peruntukkannya untuk hunian dan fasilitasnya berikut auditorium dan perkantoran;

- Bahwa ahli tadi sudah menjelaskan, saya tidak menyebut itu kantor, saya tidak menjelaskan itu komersil, atau non komersil. Bisa jadi yang penting si kegiatannya adalah kantor.
- Gedung auditorium dan serba guna tetang diperjual belikan sebagai kantor hal tersebut terkait dalam perjual belian saya tidak bisa memberikan pendapat karena bukan bidang saya dalam hal itu, tetapi ketika digunakan sebagai kantor belum boleh jika belum ada izinnya, kalau terkait dengan jual beli saya bukan ranah ahli untuk menjelaskan.
- Bahwa Lantai 6, 7, 8 harusnya itu auditorium free function menjadi kantor ini di gambar es buildnya, kemudian di lantai 8, dicatatan saya lantai 6 menjadi sekolah lantai 7 dan 8 menjadi kantor, lantai 9 tetap void, lanai 10, 11 ini yang tower ultima dan lantai 10, 11 menjadi sekolah ,lantai12 juga menjadi sekolah;
- Bahwa putusan Gubernur No 142 tahun 2001 tentang perumahan rumah susun DKI Jakarta pada pasal 5 ayat 1 yang berbunyi ukuran rumah susun dapat berupa a. Hunian b. Bukan hunian dan c. Campuran. Tadi kan ahli mengatakan bukan hunian sama dengan non hunian karena frasa non hunian memiliki arti yang berbeda maka ahli setuju, bahwa frasa bukan hunian yang ada diputusan Gubernur tersebut adalah sama dengan frasa non hunian, hal itu bukan hunian;

### 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

- Bahwa dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2011 tentang rumah  
putusan.mahkamahagung.go.id

susun pasal 50 menyatakan bahwa pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi a. Hunian atau campuran, didalam penjelasan pasal 50 menjelaskan bahwa yang dimaksud dalam fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan non hunian. Kata frasa dalam kata non hunian dalam surat PPJB adalah frasa bukan hunian dalam cover hukum positif yaitu Gubernur dan Pemda untuk fungsi rumah susun campuran yang disebutkan dalam peraturan nomor 42 tahun 1991 Undang-undang tahun 2011, Fungsi campuran itu lebih dari dua penggunaan misalnya hunian dengan kantor, hunian sekolah pokoknya lebih dari dua.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum di persidangan selain mengajukan saksi didalam berkas perkara, dan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi tambahan dan 1 orang ahli dari luar berkas perkara yang keterangannya dibawah sumpah yaitu : 1. LINA. 2. RUSIDAH SUHARDI. 3. ARBIAN EKA PUTRA dan ahli 4. EFFENDY SARAGIH. menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

**16. Saksi LINA.** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi tidak kenal, kenal setelah ada perkara ini;
- Bahwa yang ketahuhi sehingga dipanggil menjadi saksi untuk perkara Terdakwa Yusuf Valen karena saksi mengetahui adanya transaksi jual beli yang ada di Lumina Tower di unit 7 dan 8, karena saksi yang mengatur pembayarannya saat transaksi tersebut.
- Bahwa saksi saat itu bekerja di PT.Brahma Grup, dan saksi sebagai bagian keuangan /direktur keuangan.
- Bahwa benar PT. Brahma membeli unit 7 dan 8 lumina tower dari PT. KMP Tahun 2011., dengan harganya Totalnya Rp.34 Milyar, 661 Juta untuk dua unit kantor. Sudah dibayar lunas
- Bahwa untuk dua lantai atau dua kantor yaitu 2 unit kantor di Lumina tower lantai 7 dan 8., dan dibeli dua duanya;
- Bahwa hubungan Yusuf Valen dengan ibu Indrihati Gautama yang saksi ketahuhi mereka adalah direktur komisaris dan pemegang saham di PT. Kemuliaan Megah Perkasa. yang menjual dua unit kantor lantai 7 dan 8;
- Bahwa yang saksi tahu mengenai izin lumina tower peruntukannya untuk Hunian dan fasilitasnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa saksi tahu ada perubahan tahunnya dari meeting direksi yang putusan.mahkamahagung.go.id saksi ikuti.

- Bahwa PT. Brahma membeli lantai 7 dan 8 dari PT. KMP untuk kantor, dan PT. Brahma secara langsung tidak pernah menggunakan unit tersebut.
- Bahwa PT. Brahma membeli itu untuk sebagai investasi;
- Bahwa PT. Brahma membeli secara langsung belum digunakan sebagai perkantoran;
- Bahwa , dadn PT. Brahma sendiri secara langsung belum menggunakan unit tersebut.karena memang unit tersebut dalam saat ini masih bermasalah, karena izinnya tidak sesuai dengan peruntukannya. Karena ijinnya hunian dan fasilitasnya.dan hal tersebut PT. Brahma pernah menanyakan ke PT. KMP, dan jawaban dari PT.KMP, selalu berkelit dan setahu saksi dia selalu menghindari setiap kali kita tanyakan tentang sertifikat dan segala izinnya.
- Bahwa unit lantai 7 dan 8 itu pernah di sewakan ke ibu Indrijati Gautama sebagai kantor.
- Bahwa PT. Brahma menderita kerugian karena tidak bisa digunakan sebagaimana mestinya. dan sampai pada saat ini lantai 7 dan 8 lumina tower posisinya unit itu dalam keadaan kosong, sejak diketahuinya adanya perubahan izin dan RTLB. dan setahu saksi waktu itu tahun 2016.
- Bahwa waktu membayar 36 Milyar pada saat itu saksi mendapatkan copy email dari ibu Billyani Tania waktu itu pada bulan Oktober 2011. Bahwa dia menyatakan ada pembelian unit kantor dilantai 7 dan 8 lumina tower. pada saat itu dia meminta saksi agar membayar sesuai dengan yang ada didalam email tersebut.
- Bahwa PPJBnya pada saat itu belum ada, karena pada saat saksi mendapatkan copy emailnya saja;
- Bahwa saksi pernah membaca PPJBnya dan di dalam Pasal 2 itu berisi menerima apa adanya. tapi menurut saksi menerima apa adanya;
- Bahwa saat membaca PPJB tersebut ada tidak lampiran pada PPJB,dan pada saat melihat PPJB tersebut setiap halaman di paraf
- Bahwa saksi dalam setiap meeting direksi, mereka selalu membahas permasalahan lumina. Jadi pada saat itu saksi pernah melihat kopian IMB bahwa itu hunian dan fasilitasnya.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa didalam meeting ada gambar lampiran sketch nya karena putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat itu mereka hanya membahas permasalahan pada lumin a tower dan untuk izin mereka membahas pada permasalahan yang ada. Dan pada saat itu saksi melihat IMB hanya saksi melihat fot copi IMBnya;.

- Bahwa ada perjanjian sewa menyewa, dan dalam sewa menyewa disebutkan kantor.
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah perjanjian sewa menyewa dari kami untuk kantor, karena pada dasarnya kalau memang peruntukkannya untuk kantor, itu bisa digunakan untuk kantor.
- Bahwa lantai 8 atau lantai 7 yang disewakan untuk perkawinan, dan sudah terima uang sewa;
- Bahwa untuk down payment itu dibayarkan kalau tidak salah 30 September 2011 sebesar 2 Milyar, dan itu dibayarkan oleh ibu Billyani ke rekening gereja generasi apustolik, karena yang diminta oleh ibu Indrijati Gautama.
- Bahwa setahu saksi pemilik PT. KMP itu adalah ibu Indrijati Gautama dan keluarganya dan bpk Yusuf Valen keluaraga dan teman-temannya.
- Bahwa yang membeli lantai 7 dan 8 setelah selesai kita membayar, setelah 1 bulan pembayaran itu menyerahkan PPJBnya.
- Bahwa tentang surat kuasa setahu saksi dari surat kuasa itu, ada Yusuf Valen sebagai direktur utama dan bpk Gunarto Gautama sebagai direktur yang memberi kuasa ke pak Heri Suharjo.

### 17. Saksi RUSIDAH SUHARDI. memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi sebagai jemaah ibu Indrijati Gautama.
- Bahwa saksi tidak kenal Terdakwa, hanya tahu saja;
- Bahwa saksi tahu PT. Kemuliaan Megah Perkasa mereka pendiri atau developer pada bangunan itu, dan PT. KMP membangun gedung hunian dan dijual kepada jemaatnya termasuk saya juga.
- Bahwa yang dijual saksi membeli apartemen. di tower Ultima.
- Bahwa yang saksi tahu mengenai permasalahan ini Pembohongan, penipuan penggelapan.
- Bahwa hubungan Yusuf Valen dengan Indrijati Gautama ia adalah direktur PT. KMP ;
- Bahwa Yusuf Valen sebagai direktur dan Indrijati sebagai komisaris.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa setelah saksi gedung lumina tower untuk perkantoran dan putusan.mahkamahagung.go.id

saksi mengetahui di prosedur penjualannya disitu ditulis office.

- Bahwa saksi mengetahui PT. KMP menjual kantor kepada PT. Brahma yang memperkenalkan PT. Brahma kepada Ibu ke Indrijati Gautama, dan dijualnya pada tahun 2011, dengan harga Rp. 34 Milyar.
- Bahwa waktu dijual kepada PT. Brahma peruntukkannya untuk Kantor. dan yang dijual Lantai 7 dan 8.
- Bahwa hingga saat ini PT. Brahma tidak bisa menggunakan gedung ini untuk perkantoran, karena perizinannya tidak sesuai.
- Bahwa saksi tidak pernah lihat perizinannya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat PPJBnya
- Bahwa saksi mengetahui dari teman saksi, bahwa PT. Brahma protes sama saksi, ibu Rusida sebagai jemaat Indrijati Gautama yang menjual kantor itu, tetapi kantornya tidak bisa digunakan sebagai kantor;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa PT. Brahma tidak bisa menggunakan kantor lantai 7 dan 8. dan PT. Brahma juga komplain kepada saksi bahwa mereka tidak bisa menggunakan ruangan itu. Tetapi diharuskan membayar service chargenya setiap bulan. dan membayarnya sekitar Rp.80 juta lebih.
- Bahwa PT. Brahma tidak bertemu dengan Yusuf Valen tetapi semua nya itu lewat Ibu Indrijati Gautama. dan Penjualan gedung lantai 7 dan 8 itu melalui Ibu Indrijati Gautama sebagai komisarisi jadi internal officenya tidak tahu. Jadi yang saksi tahu dalam perkara ini untuk harga melalui Ibu Indrijati Gautama berkomunikasi dengan Yusuf Valen yang menentukan harga.
- Bahwa saksi pernah diundang oleh Yusuf Valen dua kali datang diundang sebagai pemilik unit bahwa dokumen-dokumen pembelian unit itu tidak beres. lalu kami sebagai jemaat dan pemilik tempat itu sampai saat ini 11 tahun belum ada AJB, PPJBnya jadi kami, jadi kami curiga sertifikat itu di anggunkan ke bank.
- Bahwa waktu diperjual belikan lantai 7 dan 8 tersebut tahun Tahun 2011, dan pada saat itu tower sekitar 80-90% dibangun;
- Bahwa yang bilang itu kantor Ibu Indrijati Gautama, karena saksi dapat brosur jual belinya., dan yang dibeli tower ultima. Untuk komersial. tower Infinia untuk hunian, lumina.(non hunian, dan h gedung Lumina i untuk kantor ;

Halaman. 60 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

18. Saksi ARBIAN EKA PUTRA, memberikan keterangannya dibawah putusan.mahkamahagung.go.id

sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi bekerja dinas layanan penanaman modal satu pintu dan tenaga kerja Pangkal Pinang. Saksi tidak tahu pembangunan lumina tower Kuningan Place, saksi mengetahui dari dokumen yang saksi baca, yang saksi dapat dari Ibu Giri, pengembang dari lumina tower termasuk dalam Kuningan Place dan pengembangnya adalah PT. Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa saksi bekerja di PT. KMP maupu tidak bekerja di PT.Brahma;
- Bahwa saksi pada saat pembangunan tidak tahu saksi tahu u hanya berdasarkan dokumen;
- Bahwa dokumen-dokumen tersebut bahwasannya PT. Kemuliaan Megah Perkasa itu mengajukan permohonan izin meminta dimohonkan untuk izin kepada pemerintah DKI Jakarta yang tahun 2008 permohonan itu dikabulkan, dengan fungsi hunian dan fasilitasnya. Dengan lantai 25. Dari dokumen-dokumen tersebut saya melihat dari lampiran peta, terkait dengan lantai 7 dan 8 itu adalah auditorium sedangkan perjanjian jual beli PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan PT. Brahma Adiwidya itu berupa kantor. Sedangkan yang diizinkan oleh pemerintah DKI Jakarta hunian dan fasilitasnya, artinya wajib membangun hunian dan fasilitas-fasilitasnya. Dari gambar permohonan IMB dilihat dari lampiran gambar lantai 7 dan 8 yang di beli oleh PT. Brahma ini bahwasannya berbentuk auditorium.
- Bahwa didalam IMB disetujui pengembang harus membangun sesuai IMB fungsinya, selanjutnya dalam dibangun harus pemanfaatannya harus ada surat layak fungsi dari pemerintah daerah namun hal ini pemerintah daerah pengembang wajib meminta kepemilikan kepada LSR. Selanjutnya baru ditunjukkan perceraan antara unit-unit dan pada akhirnya dapat membuat sertifikat rumah susun yang pada unit-unit tadi. Seperti itu. Jadi sertifikat induk yang besar, nanti dipecah-pecah setelah beberapa tahap.
- Bahwa PT. KMP sudah memiliki IM pada tahun 2008 permohonan tahun 2006.fungsinya Hunian dan fasilitasnya.
- Bahwa perizinan dari PT. KMP pengembang yang wajib membangun dan menjual dan setelah saksi melihat dari dokumen



19. **Ahli EFFENDY SARAGIH.** memberikan pendapatnya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa soal perbuatan lalu hendak dikaitkan dengan suatu pasal tertentu dengan hal ini 378 atau 263 tentu tidak mudah untuk mengatakan itu, jadi bisa saya bisa mulai dari pengertian dari pasal 378 dan 263. 378 itu sendiri itu sudah ada semua unsur-unsurnya lengkap dengan apa yang harus dibuktikan begitu juga dengan 263 yaitu pemalsuan itu semua sudah ada unsur-unsurnya. Kalau hanya dengan suatu peristiwa misalnya tadi dengan menjual suatu barang lalu dikatakan dengan peristiwa pidana, saya rasa belum cukup ya mulia. Jadi harus ketika ingin tahu suatu peristiwa bisa masuk ke suatu pasal tertentu harus komprehensif semuanya bagaimana peristiwanya tidak cukup dengan satu saja. Tapi kalau tadi secara singkat dikatakan ada penjual suatu barang peruntukkannya hunian dan fasilitasnya lalu dijual sebagai kantor itu sudah menjadi dua hal yang berbeda. Apakah disitu ada penipuan, pemalsuan saya rasa disitu belum cukup untuk itu harus didukung dengan peristiwa-peristiwa yang lain.
- Bahwa seorang marketing sebagai dewan komisaris juga, dan mengetahui bahwa izin tersebut izinnnya sebagaian hunian namun sebagai tujuan dan untuk mendapatkan unit tersebut untuk kepentingannya sendiri, dan tidak bisa untuk dipergunakan untuk kepentingan sebagai kantor dan dikaitkan mengenai delik pasal 263 KUHP, hal tersebut menurut ahli seharusnya yang dia jual hunian lalu dijual dengan perkantoran tentu ada dua hal yang berbeda, dan yang membutuhkan hal itu juga dua pihak yang berbeda sehingga kalau memang tidak tahu si pembeli, dan tidak tahu yang dibelinya adalah hunian tetapi nyatanya didalam aktanya perkantoran tentu dua hal yang berbeda. Maka si pembeli tidak mengetahui status itu maka itu menjadi pertimbangan juga untuk dijadikan bahan untuk diputuskan apakah peristiwa itu Pasal 263 pemalsuan atau 378 penipuan, menurut ahli tidak cukup dengan hal seperti itu untuk mengatakan apakah itu penipuan atau pemalsuan.
- Bahwa masalah surat kuasa tentu kuasa yang diberikan oleh si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa mendelegasikan kekuasaannya untuk melakukan perbuatan tertentu, berarti surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya harus khusus untuk melakukan tertentu tadi. Kalau si penerima kuasa melakukan perbuatannya sesuai dengan surat kuasa maka yang bertanggung jawab adalah si pemberi kuasa itu sendiri dan apabila penerima kuasa mengetahui apa yang diterimanya adalah memang demikian adanya maka diapun menjadi bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya sebagai penerima kuasa.

- Bahwa Pasal 372 KUHP penggelapannya itu adalah perbuatannya itu memiliki suatu barang dimiliki orang lain, dimiliki sebagian atau seluruhnya. milik orang lain. disitu saya tidak melihat perbuatan ingin memiliki atau agar dikatakan sesuai Pasal 372 atau penggelapan hal itu masih terlalu prematur, untuk mengatakan disitu misalnya pemalsuan itu membuat surat palsu atau memalsukan surat arti dari surat palsu itu adalah isinya tidak benar, sebagian atau seluruhnya tidak benar. tidak benar artinya berarti tidak sesuai dengan sesungguhnya dalam peristiwa tadi, bahwa disitu ada surat yang isinya tidak benar tentu faktanya dan memang benar apakah PPJBnya ada dan isinya tidak benar, kalau isinya tidak benar tentu disitu ada pemalsuan, dan penggelapan;
- Bahwa perbuatan lalu hendak dikaitkan dengan suatu pasal tertentu dengan hal ini Pasal 378 atau 263 tentu tidak mudah untuk mengatakan itu, jadi bisa saja mulai dari pengertian dari pasal 378 dan Pasal 263. Pasal 378 itu sendiri, karena sudah ada semua unsur-unsurnya lengkap dengan apa yang harus dibuktikan begitu juga dengan Pasal 263 yaitu pemalsuan itu semua sudah ada unsur-unsurnya. Kalau hanya dengan suatu peristiwa misalnya tadi dengan menjual suatu barang lalu dikatakan dengan peristiwa pidana, Jadi harus ketika ingin tahu suatu peristiwa bisa masuk ke suatu pasal tertentu harus komprehensif semuanya bagaimana peristiwanya tidak cukup dengan satu saja. Tapi kalau tadi secara singkat dikatakan ada penjual suatu barang peruntukannya hunian dan fasilitasnya lalu dijual sebagai kantor itu sudah menjadi dua hal yang berbeda. Apakah disitu ada penipuan, pemalsuan ahli rasa disitu belum cukup untuk itu harus didukung dengan peristiwa-peristiwa yang lainnya.
- Bahwa seorang penyewa kemudian mengakui sebagai pemilik lalu meminta perubahan peruntukkan bangunan yang dijual tersebut menjadi sekolah dan menjadi kepentingan yang lain tanpa sepengetahuan pembeli, apakah hal tersebut masuk kedalam delik

Halaman. 63 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pasal 263 atau Pasal 37, hal tersebut kalau orang yang mengaku putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut membuat suatu surat tersendiri, tentu penggelapan memalsukan surat bukan keterangannya jadi kalau memang dibuat suatu surat tertentu kemudian mengakui pemilik atau bukan itu ada isinya yang tidak benar, kalau ada isinya yang tidak benar itu sudah ada surat yang dipalsu. Jadi di dalam kasus demikian ada sebuah pemalsuan kemungkinan ada, tetapi kalau dipenggelapan tadi itu masih belum bisa karena saya belum melihat kalau dia itu melakukan perbuatan seolah olah menjadi pemilik, pemilik disini adalah pemilik atas benda itu, pemilik atas benda itu berbeda-beda bentuknya ada perbuatan menyerahkan, mengibahkan, merusak bahkan menghancurkan, dan cerita tadi ahli tidak melihat perbuatan-perbuatan yang dimiliki dalam Pasal 372 KHUP;

- Bahwa anggaran dasar mementukan bahwa untuk melakukan suatu tindakan harus dua presiden direktur, dan direkturnya dan faktanya mereka berdua itu yang membuat surat kuasa itu, maka mereka berdua itu adalah bertanggung jawab atas yang telah diperbuatnya.
- Bahwa si penerima kuasa menjalankan yang tidak sesuai dengan yang dikuasakan tersebut pada kondisi ini, menurut ahli siapa yang harus bertanggung jawab, menurut ahli kalau surat kuasa itu diharuskan melakukan perbuatan tertentu dan sudah ditentukan perbuatan tertentu maka yang dilakukan oleh si penerima kuasa itu hanya dapat melakukan apa yang dikuasakan tadi.
- Bahwa kalau dilakukan lebih itu menjadi tanggung jawab si penerima kuasa itu melakukan perbuatannya diluar tanggungjawab tadi. batasan jelas wanprestasi dan penipuan bahwa batasannya kalau semua penipuan, bahkan penggelapan tadi bahwa semua berasal dari tindakan perdata khusus yang tadi, kalau wanprestasi berarti wanprestasi itu. Jadi kalau wanprestasi itu melanggar semua perjanjian-perjanjian yang sudah ditetapkan sedangkan jika ada perbuatan pidana dalam hal ini penggelapan atau penipuan berarti sudah melanggar Undang-undang yang sudah di tentukan, dan saksinya pun beda seseorang yang tidak pernah bertemu dengan korban dan orang yang tidak pernah berkomunikasi dengan korban dapat dikatakan sebagai dapat menggerakkan korban, hal tersebut menurut ahli dalam arti bertemu mungkin tidak bisa kecuali ada hubungan, tentu semua soal yang tadi ahli sebutkan apalagi soal penipuan penggelapan pasti ada hubungan hukumnya. Misalnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

saya dengan anda tidak tahu ada apa apa, tidak mungkin saya  
putusan.mahkamahagung.go.id  
tuduh yang terjadi. Tidak ada yang terjadi seperti itu.

- Bahwa perjanjian A dengan B dan sebelum ditanda tangani perjanjian tersebut ada komunikasi, artinya saling mengoreksi lalu dalam diperjanjian itu jelas apa yang diperjanjikan bahkan dalam perjanjian tersebut seetiap lembar diparaf dan yang diperjanjikan terdapat dalam pasal-pasal tertentu bahwa ada pada lampiran dan apa yang diperjanjikan itu dan telah digunakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan sesuai dengan peruntukannya disitu sudah dipakai, sudah menghasilkan dan mendapatkan uang. Lalu dimana letak penipuannya disitu? Itu penipuan atau wanprestasi? Kemudian salah satu pihak berkata bahwa tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Itu apakah wanprestasi atau penipuan, hal tersebut prinsipnya secara garis besar wanprestasi itu melanggar perjanjian, kalau penggelapan penipuan itu melanggar Undang-undang dan semua dasar pidana dimulai ada hubungan dengan keperdataan, lalu tadi ditanya bagaimana kalau keadaannya seperti tadi ada suatu perjanjian yang sudah ditanda tangani semuanya dan perjanjian sudah di paraf semua sudah saling diperbaiki bahkan apa yang menjadi haknya sudah diterima, sudah sesuai dengan perjanjian saya pikir tidak ada masalah. Kalau memang sudah diterima haknya.
- Bahwa perjanjian peraturan Perundang-undangan jadi kecakapan itu merupakan menjadi syarat subjektif yang dilanggar artinya perjanjian itu batal demi hukum;
- Bahwa suatu peristiwa perdata beralihnya menjadi sebuah pidana ahli memberikan contoh kasus putusan Mahkamah Agung Negeri Belanda 1924. Disana ada suatu peristiwa seseorang memiliki barang dia menitipkan barangnya untuk dijual dengan suatu harga tertentu misalnya 50 rupiah lalu oleh sipedagan barang itu dijual dengan harga 40 rupiah sehingga dia tidak bisa membayarkan apa yang seharusnya dibayarkan lalu oleh Pengadilan tingkat pertama dan tingkat kedua perbuatan si pedagang itu dianggap pantas dapat dihukum pidana karena dianggap dia sudah melakukan seolah-olah barang itu miliknya sehingga menjual barang itu dijual dibawah dari harga yang ditentukan jadi dikatakan disitu perlu pidana jadi tidak cukup perbuatan perdata dengan membayar kerugian misanya tetapi karena putusan Mahkamah Agung bahwa kegiatan itu bukan merupakan perbuatan pidana tetapi dirasa oleh Mahkamah Agung

Halaman. 65 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

adalah sudah dicukup apabila orang itu dihukum dengan membayar  
putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi tidak perlu dengan pidana dan dalam masalah ini kata-kata yang dirasa adalah menentukan suatu perbuatan yang sifatnya perdata bisa berubah dengan sifatnya pidana jadi memang apakah tidak ada yang tegas untuk mengatakan sebuah perbuatan perdata adalah menjadi perbuatan pidana secara teoritis sebenarnya ada bahwa suatu perbuatan perjanjian bahwa untuk dikatakan sebuah perbuatan pidana harus dilihat ke pra perjanjian itu sendiri karena perjanjian itu ada tiga tahap, pra perjanjian pembuatan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, kalau pelaksanaan yang dilanggar disitu masih ada perdata yang dilanggar tetap dia harus perdata, kalau ada perbuatan yang sebelum pra perjanjian yang dilanggar oleh para pihak maka disitu sangat besar kemungkinan telah terjadi perbuatan pidana.

- Bahwa kalau perjanjiannya lisan maka akan sulit memastikannya apakah pra perbuatan perjanjian apakah saat pembuatan perjanjian dan saat pelaksanaan perjanjiannya itu memang agak sulit menentukannya karena itu memang sudah tidak ada perjanjian lisan;
- Bahwa PPJB juga merupakan suatu perjanjian maka apa yang dari awal sehingga orang ini membuat perjanjian itu menjadi kuncinya untuk menentukan, misalnya disini A dan B hendak membuat suatu perjanjian si A mengatakan ke B bahwa dia memiliki suatu barang dalam kualifikasi yang tertentu dengan demikian orang tersebut sepakat untuk mengadakan perjanjian yang dibuat, tetapi setelah perjanjian dibuat diketahui perjanjian bahwa apa yang dikatakan si A dan B bahwa suatu mereka adalah tidak sesuai apa yang dimasukkan maka disitu ada suatu kemungkinan perbuatan pidana.

Menimbang, bahwa Terdakwa/ Penasehat Hukumnya di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 7 (tujuh) ahli, yang meringankan Terdakwa (Ade Chard), dan keterangannya dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

**1. Saksi RATNA NINGSIH** memberikan keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi bekerja di PT.Kemuliaan Megah Perkasa, dan sudah 7 tahun 7 bulan. dan Terdakwa sebagai Pimpinan saksi;
- Bahwa saksi di Bagian Staf Administrasi., ada administrasi proyek, administrasi legal,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kantor PT. Kemuliaan Megah Perkasa di Kuningan Palace dan bergerak di bidang Developer. direktornya sekarang ini Bpk. Ferry Suharjo, dan Direktur utama ada presiden direktur. Bpk. Indarto Tanuwiharja., Direktur Ferry Suharjo, Komisarisnya Bpk. Yusuf Valen.
- Bahwa RUPS nya bulan terakhir April tahun 2016, dan Tahun 2017 2018 belum pernah.
- Bahwa saksi mengetahui bangunan di Kuningan Palace di bangun Mulai kurang lebih tahun 2006.
- Bahwa Tower untuk apartemen tower infinia dan ultima, dan tower lumina., dan kalau menurut kantor untuk auditorium dan kantor. dan didalamnya ada auditorium, free function, restoran.
- Bahwa di Lumina nyatanya di dalamnya ada, sekolah, auditorium, free function, restoran, kantor. dan Lumina ada 11 lantai dan sudah terjual semuanya;
- Bahwa pemiliknya lantai 7 dan lantai 8 PT. Brahma Adiwidya sekarang digunakan untuk ruang serba guna.
- Bahwa saksi pernah membaca PPJB gedung pada lantai 7 dan 8 karena saksi yang membantu menyiapkan dokumen PPJB. berdasarkan data yang ada di komputer dari karyawan sebelumnya, jadi di Kuningan Place terdapat 2 PPJB yang satu untuk apartemen dan yang satu lagi untuk non hunian, jadi kalau untuk PT. Brahma Adiwidya saksi mengambil format PPJB untuk non hunian;
- Bahwa prosedur sampai terjadi penandatanganan adalah setelah format PPJB yang ada sesuai format yang ditentukan seperti jumlah harga, luas, dan dilengkapi dan dengan melampirkan lampiran satu dan dua untuk lampiran dua kan denah, setelah saya menyiapkan, karena adanya permintaan dari PT. Brahma untuk mengirimkan draft terlebih dahulu sebelum penandatanganan, jadi saya mengirimkan draft tersebut kepada bagian legal PT. Brahma Adiwidya;
- Bahwa saksi siapkan dari lampiran IMB, lampiran 4 IMB halaman 9 untuk lampiran lantai 7 dan halaman 10 untuk lampiran lumina tower lantai 8.
- Bahwa isi lampiran itu, PT. Kemuliaan Megah Perkasa sesuai dengan pasal 2 ayat 1 yang terdapat pada lampiran 2 PPJB, yaitu Auditorium dan ruang serba guna.
- Bahwa setelah saksi mengirimkan draft ke bagian legal, tanggapan dari legal, ada sedikit revisi itu hanya pada kata-kata kedua belah pihak menjadi para pihak, dan juga penandatanganan pihak PT.

Halaman. 67 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kemuliaan Megah Perkasa, PT. Brahma Adiwidya meminta agar putusan.mahkamahagung.go.id

diperjelas yang menandatangani Bapak Ferry Suharjo sebagai kuasa presiden direktur dan direktur yaitu dari Yusuf Falen dan dari Bpk Gunarto Gutama, dan juga menambahkan nama dan posisi tandatangan dari PT. Brahma Adiwidya.

- Bahwa peruntukkan Kuningan Place kalau dilihat dari IMB penggunaan gedung di Jl. Kuningan Lot 15 itu penggunaan untuk hunian dan fasilitasnya sesuai dengan lampiran 4 IMB.
- Bahwa lantai 7 lumina digunakan untuk ruang serba guna. Dan setahu saksi pernah ada bahkan sampai akhir tahun 2018 lantai 7 masih digunakan.
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat dari Kuningan Place yang tercatat pemilik PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa pernah melihat IMB Kuningan Place, tahun 2008 diterbitkan;

### 2. Saksi Ir. WIRIYATMOKO di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa saksi Kenal dengan Terdakwa satu bulan yang lalu., kenal kawan dekat ahli teman Terdakwa, jadi saksi diminta untuk menjelaskan IMB PT. Kuningan Place.
- Bahwa saksi sebagai pensiunan Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan;
- Bahwa Terdakwa dipersidangan didakwa tentang penipuan dan pemalsuan dokumen. dan penipuan Jual beli bangunan di Kuningan Place. dan di dalam perkara jual beli disebutkan bahwa dokumen dan lampiran PPJB;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli gedung, dan jumlahnya tidak tahu, dan dijual kepada siapa tidak tahu tetapi yang menjual PT.Kemuliaan Megah Perkasa.
- Bahwa Kuningan Palace adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari rencana panduan rancang kota Kuningan persada, termasuk dalam sub blok 15;
- Bahwa saksi bekerja di Pemda DKI Jakarta. dan Dinas di penataan dan pengawasan bangunan tahun 2006 DKI Jakarta, dan tugas dinas penataan dan pengawasan DKI salah satu cara memberikan pelayanan kepada masyarakat salah satu kaitannya dengan penerbitan IMB.
- Bahwa penerbitan IMB se Jakarta dikeluarkan oleh dinas penataan termasuk Kuningan Place ada IMBnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa IMB dikeluarkan Tahun 2008., dan IMB untuk Kuningan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Palace ada satu, dan yang mengeluarkan, mendandatangani IMB sdr

Hari Sasongko.

- Bahwa Izin bangunannya dalam hal ini untuk 3 tower 2 apartemen dan 1 kantor;
- Bahwa dinas penataan kota tahun 2006, dan ahli pernah melihat izinnya setelah diterbitkan dikantor ahli Kemayoran.
- Bahwa izin bangunannya apartemen penyebutannya Apartemen dan fasilitasnya. dan maksudnya dengan fasilitasnya ada hubungannya dengan panduan rancangan tata kota, panduan rancang kota itu pernah terbit pada tahun 2006, fasilitas yang boleh dibangun disitu 50% komersial disana ada auditorium, ada kantor, dan lain-lain sisanya adalah hunian itu ada didalam panduan rancang kota, ada dialam SK Gubernur.
- Bahwa disebutkan bahwa di lot atau di sub blok 15 itu sebutkan peruntukannya, peruntukkan campuran. tapi pasalnya saya tidak ingat. dan SK Gubernur nomor 2313 tahun 2005 tentang UDGL kawasan Kuningan Persada. yang intinya sebagian besar peruntukkan lahan pada bangunan ini digunakan gedung pertemuan komersial atau convention hall 50% dari luas lahan kota yang di izinkan digunakan untuk keperluan gedung serta perkantoran dan fasilitas pendukungnya, kemudian sebagian pada lantai atas digunakan untuk hunian atau apartemen atau rumah susun bersekala internasional dan bangunan ini mengarah pada Kuningan Place.
- Bahwa ada penggunaan gedung yang tidak sesuai dengan izinnya kegunaannya itu agri, agri itu misalnya bahwa apartemenn menjadi kantor itu Upgrid, karena peruntukan hunian sebenarnya di level peruntukkan di tata ruang itu yang biasa dibawahnya kantor, begitu kantor maka dia harus memohon izin baru.
- Bahwa setahu saksi di Kuningan Palace ini izinnya sesuai dengan bangunan;
- Bahwa didalam RTLB itu sebenarnya ada persyaratan- persyaratan apabila jumlah penduduknya lebih dari seribu maka ada kewajiban dia menyiapkan sekolah salah satunya seperti itu. diatur di rencana tata letak bangunan artinya terletak didalam RTLB;
- Bahwa Kuningan Palace ini sesuai dengan IMBnya, dan pada saat pembuatan izinnya ahli sudah dinas di DKI, pada saat permohonan izin diajukan ke dinas penataan dan pengawasan bangunan itu yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pertama dilakukan adalah gambar arsitektur di konsultasikan pada  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tim arsitektur kota, disitu ahli tanda tangan.

- Bahwa saksi katakan melihat gambar arsitektur, gambar arsitektur itu milik Kuningan Palace, dengan Lampiran empat.
- Bahwa IMB satu kesatuan dengan lampirannya, jadi lampiran itu adalah merupakan lampiran dalam hal ini kan lampiran empat, gambar arsitektur sebenarnya pada dasarnya adalah itu izin bangunan, jadi sebelum ada izin bangunan ada namanya rencana tata letak kalau dulu disebut dengan blok line, blok line disebutkan peruntukannya, setiap lantai dijelaskan penggunaannya apa, berapa lantai luasnya berapa, KKI berapa, KLI berapa itu yang menjadi dasar untuk menerbitkan IMB;
- Bahwa beberapa pergub diantaranya adalah pergub 942 ada pergub termasuk disini Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun disitu disebutkan bahwa penggunaan rumah susun itu tidak hanya hunian tapi bisa berupa campuran, campuran ya bisa termasuk fasilitas yang disebutkan disini adalah campurannya adalah hunian dan non hunian.
- Bahwa Pengertian non hunian adalah Bukan hunian, artinya penggunaan lain misalnya bangunan lain disitu ada kantor, auditorium kalau ditempat lain juga ada ruko dan lain-lain.
- Bahwa kepala dinas, bagaimana cara menerbitkan suatu IMB tentu dasarnya adalah ada UDGL, dua izin PT, yang ketiga ada RLTB dan blok line, ini tentunya RLTB dan IMB ini semua juga sesuai peraturan yang ada seperti pergub No 942 tentang peraturan pelaksanaan rumah susun disana disebutkan bahwa rumah susun tidak hanya berdiri sendiri tapi dia bisa dikombinasikan dengan keuntungan-keuntungan lain.
- Bahwa IMB yang saksi tanda tangani, disitu tertulis hanya hunian atau campuran khusus Kuningan Place ada hunian, ada auditorium ada kantor.
- Bahwa menurut saksi fasilitas terkait pada Urban Design Guide Lines (UDGL) panduan rancangan kota, pernah terbit pada tahun 2006, dan disebutkan bahwa fasilitas yang boleh dibangun wilayah tersebut 50% adalah komersial yaitu terdapat Auditorium, Kantor dll, sisanya adalah bangunan hunian vertikal, hal tersebut terdapat pada panduan rancang kota yang merupakan Surat keputusan Gubernur No. 2312 tahun 2005, bahwa pada Sub blok 15 fungsinya adalah Campuran;

Halaman. 70 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa saksi menandatangani lampiran IV IMB milik PT KMP, dan putusan.mahkamahagung.go.id

setelah diperlihatkan lampiran IMB tersebut di persidangan, ahli mengakui benar adalah tanda tangannya;

- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa lampiran IV IMB merupakan gambar arsitektur yang merupakan dasar dari izin bangunan, jadi sebelum adanya izin bangunan terdapat rencana tata letak bangunan dan peruntukannya untuk setiap lantai bangunan, luas bangunan, fungsi bangunan, hal tersebut yang menjadi dasar dalam penerbitan IMB;
- Bahwa suatu bangunan terdapat fungsi auditorium dalam lampiran IMB, sedangkan IMB menyebutkan fungsi bangunan hunian dan fasilitasnya, hal tersebut dapat dilihat pada Peraturan Gubernur No. 942 dan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahwa dalam peraturan tersebut disebutkan penggunaan rumah susun bukan hanya Hunian, tetapi dapat digunakan untuk Fungsi Campuran, yang dimaksud Campuran dapat berupa Hunian dan Non Hunian;
- Bahwa judul dari lampiran IV IMB yang saksi tandatangani berjudul apartemen dan kantor, apabila keseluruhan bangunan disebut perkantoran kurang tepat karena terdapat 2 blok yaitu apartemen dan kantor;
- Bahwa RTLB bukan merupakan izin, RTLB merupakan salah satu lampiran untuk mengajukan izin bangunan (IMB). Bahwa apabila ada perubahan RTLB tidak serta merta IMB berubah;
- Bahwa kantor yang dimaksud pada Lumina Tower adalah kantor tempat bekerja, apabila ingin dijadikan contoh tempat hiburan, tempat olahraga diperlukan pembaharuan izin dapat diperbolehkan dikarenakan Gedung Lumina adalah Gedung Komersial;

### 3. Ahli **PROF. HIKMAHANTO JUWANA,SH.LL.M.,LL.M.PH.D.** di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa ahli sebagai Dosen fakultas hukum UI, ahli Hukum Internasional dan hukum perdata tertulis khususnya kontrak masalah perjanjian.
- Bahwa asas hukum Substance Over Form atau Form Over Substance, berkaitan dengan perjanjian atau dalam pasal terdapat judul lalu ada substansi. misalnya dalam perjanjian ada judul tertentu yang tidak cocok dengan substansi, maka pada prinsipnya yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

harus dilihat atau diperhatikan bukanlah judul melainkan substansi,  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berkaitan dengan judul dalam sebuah pasal maka yang harus dilihat adalah bagaimana substansi itu mengatur, karena judul atau Form biasanya dalam suatu perjanjian berkaitan dengan kemudahan agar para pihak bisa mengetahui dimana letak pasal atau apa kira-kira yang ada dalam perjanjian;

- Bahwa apabila Substance Over Form diterapkan dalam suatu perjanjian. biasanya ada judul lalu ada substansi yang diatur disitu, sebagai contoh satu perjanjian yang namanya Build Operate Transfer (BOT), didalam pasal kemudian tidak muncul langsung BOT, tetapi harus masing-masing pasal bisa mencerminkan isu tentang Buildnya, isu tentang Operate, isu tentang Transfer, jadi bisa saja antara judul dari perjanjian dengan apa yang diatur di dalam perjanjian tidak cocok atau tidak sesuai, tetapi sekali lagi yang harus dilihat adalah substansinya;
- Bahwa bentuk dari sebuah perjanjian bersifat terbuka dan tidak baku, yaitu ada perjanjian yang bentuknya hanya judul dan batang tubuh saja dan ada perjanjian yang terdiri dari judul, batang tubuh dan lampiran, dalam hal perjanjian yang terdiri dari judul, batang tubuh dan lampiran merupakan perjanjian yang lengkap, dimana pasal dalam batang tubuh itu menyebutkan adanya lampiran, maka yang harus diperhatikan adalah pasal-pasal yang ada didalam batang tubuh dan apa yang kemudian dirujuk oleh pasal tersebut sebagai lampiran, karena lampiran ini bagian yang tidak terpisahkan dari apa yang di batang tubuh pada pasal.
- Bahwa apabila obyek yang diperjanjikan di dalam suatu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) terdapat dalam pasal, namun pasal tersebut merujuk pada Lampiran. Artinya, di batang tubuh tidak ada obyek yang diperjanjikan, kecuali merujuk pada lampiran dan lampiran merupakan bagian yang tidak dapat terpisah dari Perjanjian, maka lampiran tersebut tidak dapat diabaikan atau dianggap tidak ada, karena lampiran itu hal yang sangat penting. ahli bisa saja mengatakan dalam perjanjian dalam batang tubuh pasalnya disebutkan bahwa saya akan membeli sepeda motor tetapi sepeda motor tersebut tidak diketahui berapa cc nya, apa warnanya, tetapi didalam pasal tersebut menyebutkan sepeda motor sebagaimana terlampir, oleh karena itu yang kita harus lihat lampirannya, karena lampiran akan sangat spesifik menentukan mungkin cc nya, warnanya, tahunnya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa dalam suatu Perjanjian bawah tangan yaitu: Perjanjian putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli atas Lantai Satuan Rumah Susun dimana bentuk dari PPJB tersebut adalah: Judul, Batang Tubuh, dan Lampiran, pada judul PPJB tersebut terdapat Frasa: Perjanjian Pengikatan Unit Ruang Kantor (non Hunian), dan di dalam Batang Tubuh Perjanjian tersebut;

- Bahwa pada Lampiran dari PPJB tersebut terdapat Gambar Denah dari Obyek yang akan diperjualbelikan. Gambar yang ada pada Lampiran PPJB tersebut adalah Gambar Denah yang sama persis/identik dengan Gambar yang ada pada IMB atas Bangunan Gedung tersebut. dan, dibawah Gambar Denah Pada Lampiran PPJB tersebut tulisan Denah ini menunjukkan lokasi unit yang dibeli.
- Bahwa pada gambar yang ada pada Lampiran PPJB tersebut, tertulis: Obyek yang akan diperjualbelikan adalah: "auditorium/ruang Serbaguna".
- Bahwa seluruh lembar PPJB berikut berikut Lampiran telah diparaf oleh Para Pihak didalam Perjanjian.
- Bahwa berdasarkan apa yang Ahli jelaskan, bahwa terdapat perbedaan atas Obyek yang akan diperjualbelikan antara Judul dengan Batang Tubuh, dimana pada Judul PPJB tertulis sebagai: Unit Ruang Kantor (Non Hunian) dan di Batang Tubuh tertulis; "Auditorium/Ruang Serbaguna". Bahwa menurut ahli clause Asas *Substance over form* dapat di terapkan pada apa yang disampaikan diatas, sehingga apa yang harus dilihat adalah substansinya bukan pada judulnya. Jadi kalau substansinya itu diatur didalam Pasal dan kemudian pasal merujuk pada lampiran, bahkan pasalnya sudah diparaf oleh para pihak demikian juga lampiran, berarti bahwa para pihak tahu apa yang dijual belikan.
- Bahwa apabila ada suatu Perjanjian PPJB atas satuan rumah susun. Dimana pada judul PPJB tersebut tertulis: PPJB Unit Ruang Kantor (Non Hunian), didalam Batang Tubuh ditulis Obyek yang dijual adalah: Auditorium /Ruang Serbaguna, di IMB halaman 1 tertulis peruntukan hunian dan fasilitasnya, dan pada IMB Lampiran IV tertulis judul proyek adalah apartemen dan kantor, Pihak Calon Pembeli pada PPJB tersebut telah menerima Obyek yang diperjanjikan, tetapi menurut calon pembeli di PPJB tersebut menyatakan bahwa obyek yang telah diterima tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Maka hal tersebut masuk dalam perbuatan Hukum Perdata bukan perbuatan Hukum Pidana, karena ahli menilai

Halaman. 73 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

sepanjang tidak ada *Mens Rea* / niat jahat atau motif jahat dari pihak putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian, karena esensi dari Hukum Pidana itu harus ada unsur jahatnya apakah itu termasuk didalam bentuk *Mens Rea*, *Actus Reus*. Apabila tidak ada unsur jahat tersebut maka seperti orang pada umumnya dan tidak bisa masuk kedalam ranah Hukum Pidana, jadi untuk membedakan bagaimana masalah ini suatu Wanprestasi dengan Penipuan harus dilihat apakah terdapat *Mens Rea* atau tidak.

- Bahwa menurut Ahli, ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."
- Bahwa sebagai dasar untuk jual beli yang obyeknya tanah dan bangunan atas satuan rumah susun, karena Undang-undang Agraria merupakan *Lex-Specialist* dari ketentuan KUHPerdata, dan menurut Undang-undang Agraria pengalihan Hak atas Kebendaan berupa tanah dan bangunan maka harus didasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Bahwa dalam surat kuasa tersebut dipermasalahkan dihadapan hukum, yang baru bertanggung jawab atas surat kuasa tersebut pertama adalah ketika ada surat kuasa ke pihak ketiga yang dibuat oleh Direksi, ahli ingin menyampaikan bahwa perseroan adalah yang abstrak, perseroan tentunya tidak bisa bertindak sendiri karena dia ada gedungnya, ada ininya, tetapi dia tidak bisa menandatangani, nah untuk bisa menandatangani kita harus bisa melihat organ-organ di perseroan, didalam organ-organ perseroan itu ada RUPS ada komisaris dan ada direksi, menurut Undang-undang perseroan yang dapat mewakili perseroan adalah direksi, nah dalam konteks ini direksi ada lebih dari satu orang direktur maka pertanyaannya siapa yang bisa mewakili direksi mengatasnamakan perseroan, nah itu yang harus dilihat dari anggaran dasar perseroan kalau tadi sudah disebutkan anggaran dasar dari bahwa harus presiden direksi dan satu direktur, maka kuasa untuk pihak ketiga harus diberikan oleh dua orang tersebut yang menandatangani dan mewakili atas nama direksi, nah tentu kalau ada masalah yang kedua ini issu yang kedua, tentu yang tanda kutip bertanggung jawab presiden direktur atau direktur yang menandatangani jadi tidak bisa salah satunya dan yang ketiga adalah pemberian kuasa ini adalah masalah perdata tentu karena ini memberikan kuasa dari perseroan kepada pihak ketiga,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

jadi ini bukan lah atas nama presiden direktur atau atas nama direktur putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi ini perseroan, karena perseroan diwakili oleh direksi memberikan kepada pihak ketiga. Kira-kira seperti itu.

- Bahwa surat kuasa ada pihak penerima kuasa dan pemberi kuasa dan apabila surat kuasa yang diberikan oleh si pemberi kuasa ternyata dijabarkan tidak sesuai dengan yang dikuasakan oleh si penerima kuasa . sebenarnya yang harus menjalankan adalah si penerima kuasa karena dalam pemberian kuasa itu sudah ditentukan apa yang bisa di lakukan dan apa yang tidak bisa dilakukan kalau misalnya si penerima kuasa melakukan sesuatu yang lebih dari kekuasaannya dan itu kemudian bisa dimintakan pertanggungjawabannya.
- Bahwa perjanjian mengikat para pihak pihak, bisa tidak dibatalkan perjanjiannya ;
- Bahwa istilah dibatalkan dan ada istilah diakhiri dibatalkan tentu beda dengan diakhiri, dibatalkan itu sesuatu yang ada karena ada masalah karena perjanjian itu maka dianggap tidak pernah ada, nah alasan dibatalkan itu kalau di Indonesia Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah nya perjanjian, jadi kalau misalnya ada masalah di kesepakatan tidak adanya kesepakatan, masalah kecakapan hal tertentu atau klausul yang halal, bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan, nah itu masuk dalam konteks perjanjian yang dibatalkan. Tetapi kalau pengakhiran, pengakhiran ini bisa diakhiri oleh para pihak secara sepakat, atau salah satu melakukan wanprestasi atau pihak lain mengakhiri perjanjian atau yang lain banyak lagi alasan-alasan untuk mengakhiri perjanjian, tetapi esensinya perjanjian masih dianggap ada lalu kemudian diakhiri.
- Bahwa kalau diluar para pihak itu mengajukan pembatalan kalau diluar para pihak mengajukan pembatalan terus terang sulit kalau dalam pemahaman saya, kecuali pihak ketiga itu adalah otoritas yang mempunyai kewenangan, misalnya perjanjian ganja, misalnya seperti itu tentu sejak awal perjanjian itu dianggap tidak ada, tetapi otoritas menghendaki bahwa ini harus dibatalkan dan bisa saja dialihkan seperti itu.
- Bahwa perjanjian itu mengikat pihak lain dalam hal ini perjanjian itu adalah yang menyangkut soal misalnya perizinan atau apa, apakah itu yang mana ini apa misalnya ada kesalahan atau apa yang salah itu kejadiannya atau yang terkait atau misalnya terkait dengan perizinan perizinan , dalam hal seperti itu sering kali yang menjadi

Halaman. 75 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

masalah itu pemerintahnya atau perizinan, karena pemerintah ketika putusan.mahkamahagung.go.id

membuat izin itu terkadang mahon maaf kalau ganti pimpinan ganti kebijakan, sementara mereka-mereka pelaku usaha mereka membutuhkan kepastian, dan ini yang kemudian bermasalah katakanlah izin tertentu yang tadinya boleh beberapa saat karena ada pergantian atau sebagainya lalu berubah memang perjanjian itu akan diminta penyesuaian dengan apa yang ditentukan oleh pemerintah tapi kadang kala ini sulit, kalau bapak Hakim kadang dengar kasus kasus seperti freeport dan sebagainya, itu muncul permasalahan-permasalahan seperti itu karena konsistensi pemerintah itu yang mungkin tidak melihat jangka panjang sehingga pelaku usaha ini dalam posisi hal ini dikatakan sulit.

- Bahwa suatu persoalan perdata dapat berubah menjadi tindak pidana menurut ahli berubah saat adanya mensrea adanya niat jahat motif jahat, jadi kalau misalnya ada permasalahan perdata hutang piutang, kalau dia janji tanggal katakanlah 1 Maret akan dibayar, lalu pada tanggal 1 Maret tidak dibayar orang akan beranggapan apakah ini wanprestasi atau penipuan, nah unsur penting dalam tindakan ini adalah ada niat jahat atau tidak, niat jahat untuk melakukan penipuan. Kalau misalnya memang ada berniat jahat saya berpendapat itu ada unsur pidananya, tapi kalau sejak awal tidak ada niat jahat untuk penipuan menurut saya itu masalah perdata yang harus diselesaikan dengan cara gugat gugat dan saya lupa putusannya nomornya berapa tetapi di hocrecht peraturan seperti itu, tidak boleh yang katakanlah hutang piutang ini dilarikan kepidana jika memang tidak ada niat jahat. Mohon maaf ya mulia permasalahan di Indonesia, masalah perdata bisa beralih kepidana itu yang orang katakan kriminalisasi. Kriminalisasi itu terjadi karena tidak ada niat jahat atau perbuatan jahat, dulu waktu saya belajar hukum pidana dikatakan oleh dosen saya bahwa kalau kita berbicara pidana harus ada mensrea kalau dan berarti dengan sengaja, kalau hanya mensrea saja tetapi hasilnya tidak ada aktusreus atau percobaan, tetapi kalau masreanya tidak ada tapi kemudian aktusreusnya itu ada itu kelalaian menyebabkan matinya orang atau sebagainya, jadi itu yang saya melihat tetapi kalau tidak ada mensrea, aktusreus maka harusnya tidak bisa dimasukkan keranah pidana, karena ya seperti kita semua orang baik-baik saja.
- Bahwa mengetahui niat jahat tentu ini harus di munculkan oleh Jaksa Penuntut Umum lalu disetujui oleh Hakim kalau misalnya dinyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

bersalah yaitu ada atau tidaknya konsistensi misalnya dia putusan.mahkamahagung.go.id

berhubungan dengan banyak pihak lalu dengan banyak pihak ini dia ada niat untuk menipu ya dia bisa dimasuk, tetapi jika dia berhubungan dengan banyak pihak, pihak lainnya tidak merasa tertipu tetapi ada satu pihak merasa tidak mendapatkan apa yang sesuai dia harapkan nah itu bisa lari ke masalah perdata itu bisa lari ke masalah perdata gugat mengguagat, bukan ke masalah penipuan.

- Bahwa kalau tidak ada niat jahat tapi ada akibat yang merugikan, hal itu tidak k bisa ke pidana, tapi bisa menyelesaikannya ke perdata. Misalnya mohon maaf ya mulia kalau kita melihat fenomena yang ada di Indonesia ini berkaitan dengan korupsi misalnya uang negara, BUMN ini kan uang negara, lalu kemudian direksi dari BUMN membuat suatu putusan, ya namanya BUMN dikatakanlah bisa untung bisa rugi, nah katakanlah rugi nah kalo misalnya rugi kena pasal 2 pasal 3, tetapi tidak ada niat jahat, walaupun secara melawan hukumnya memang ada, walaupun melawan hukumnya ingin memperkaya orang lain itu ada. Tetapi kan karena unsur satu dengan unsur lain harus berkaitan kalau tidak ada mensrea tidak bisa. Tapi kalau ini secara pure sudah kelihatan masalah perdata tapi memang bisa dibuktikan oleh Jaksa Penuntut Umum adanya mensrea katakan itu harus dianggap korupsi.
- Bahwa kasus korupsi pembangunan jalan semua ini ada perjanjian kerjanya semua disepakati ditanda tangani para pihak, semua berniat untuk menyelesaikan bagaimana yang diperjanjikan, tiba-tiba KPK datang korupsi, Kejaksaan muncul korupsi, tapi kan memang begitu semua? Itu semua perjanjian perdata pembangunan gedung dan sebagainya. nah kalau misalnya seperti itu dilarikan kemasalah pidana yang ahli khawatirkan, tidak akan banyak orang-orang hebat orang-orang bagus mau masuk BUMN, karena mereka sudah khawatir, katakanlah perusahaan swasta kan ada pembangunan gedung juga, itu mengambil ujungnya itu larinya ke Undang-undang Perseroan Terbatas, Undang-undang Perseroan Terbatas yang harus bertanggung jawab dengan RUPS, tetapi kalau misalnya sedikit dikit harus lari ke pidana orang tidak berani mengambil keputusan itu yang menjadi kekhawatiran, kalau kita menjadi pihak yang harus mengambil keputusan, apakah kita mengambil keputusan seperti ini dengan konsekuensi kita akan dipanggil Kejaksaan kemudian dituntut Mikirnya hanya yang terpenting kita aman tidak memikirkan kemuslahatan badan usaha itu demikian juga saya tidak bisa pungkiri

### 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

antar pelaku bisnis juga bersaing, dan tentu kalau misalnya yang satu putusan.mahkamahagung.go.id

merasa keberatan, harusnya dalam perdata tetapi ia alihkan ke pidana. Nah kan tentu harus ada tahapan-tahapan yang harus dilewati apakah itu di kepolisian, dikejaksaan ataupun di pengadilan, kalau unsur-unsurnya sudah ada walaupun tidak ada mensrea ya semua orang akan mengatakan ini ada kekhawatiran.

- Bahwa untuk masuk keranah pidana harus ada niatnya terlebih dahulu tapi kenyataannya dalam sekarang ini tanpa niat akibat saja dilihat, kerugian sekian saja langsung saja ditetapkan. Sebagai tersangka, hal tersebut bahwa kapan itu bisa masuk ke ranah pidana, saya berpendapat harus ada niat jahat itu, kalau misalnya dalam kasus korupsi harus ada perilaku korupsinya.
- Bahwa untuk memasuki ranah pidana harus ada niat terlebih dahulu, soal akibat Kalau tidak ada niat ada akibat bukan pidana. Kalau tidak ada niat tapi ada kerugian itu bukan pidana itu perdata.
- Bahwa yang dijual ini tidak seperti yang di promosikan, karena pembeli ini berhadapan dengan sales dengan marketing tapi mengatasnamakan badan usaha. Misalnya yang dijual kertasnya merah nyatanya tidak merah apakah itu termasuk juga tahu barang itu tidak merah tapi kemerah-merahan tapi ia promosikan merah, itu bagaimana niatnya pertama katakanlah didalam perusahaan kan banyak orang, tadi ya mulia mengatakan marketing jadi didalam hukum pidana harus bisa diidentifikasi siapa yang memiliki niat jahat itu, tidak serta merta tidak dalam hukum perusahaan hukum perdata tentu yang bertanggung jawab katakanlah direksi, siapa yang memiliki niat jahat itu, mohon maaf katakanlah bagian marketing karena dia dikejar oleh target penjualan, lalu dia mengatakan hal-hal yang tidak benar, bahwa benar dipikiran dia ada niat jahat saya mau menipu supaya ini bisa terjual, yang penting saya mencapai target, saya bisa mendapatkan komisi kalau ada niat jahat itu, saya katakan ya bisa tetapi tidak bisa dilarikan di atasnya levelnya dia karena apa, karena yang melakukan yang punya niat jahat itu kan yang melakukan tindakan tersebut, kecuali kalau ada oihak misalnya turut membantu melakukan penyertaan dan lain sebagainya, tapi ini kalau Jaksa Penuntut Umum itdak bisa membuktikan itu maka yang mempunyai niat jahat itu dia yang bersalah satu, yang kedua katakanlah barang ini tidak merah tapi kemerah-merahan, berarti kita juga harus lihat pihak yang menerima barang itu, pertama kalau saya ditanya sama penasihat hukum ini subs of a foam bagaimana, saya katakan yang

Halaman. 78 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

penting adalah foamnya bukan dan judul itu yang pertama, hal kedua yang ingin saya sampaikan adalah kalau misalnya kemerah-merahan, lalu digunakan juga oleh pembeli, dalam konteks hukum perdata itu dianggap dia sudah menerima secara diam-diam apa yang diberikan itu jadi tidak kemudian bisa dialihkan ke ranah pidana, tapi kalau misalnya dia merasa di tipu, kalau misalnya kita bicara gedung itu, gambarnya ada tetapi gedung tidak dibangun-bangun lalu uangnya dibawa lari, kalau menurut saya itu bisa pidana bisa dicari yang memiliki niat jahat itu yaitu pihak direksi atau bisa juga dilevel pemegang saham, karena pemegang saham memiliki niat jahat menginginkan mengambil uang nasabah atau konsumen itu.

- Bahwa seseorang dan suatu barang yang diperjual belikan itu tidak bisa langsung diserahkan atau dinikmati karena masih dalam proses, ternyata setelah masa proses sekian lama, bahwa yang dijual itu tidak sesuai dengan yang di perjanjikan, apakah itu wanprestasi atau bisa perkara pidanahal tersebut menurut ahli wanprestasi, apalagi kalau kita berbicara tanah dan bangunan apalagi seperti apartemen, jadi pengalaman saya pribadi saya beli apartemen sampai hari ini belum ada AJB tapi masih PPJB, kenapa, Karena bagi pengembang itu harus laku semua dulu. Jadi sertifikat induk itu baru bisa menjadi sertifikat ke individu itu cukup lama, karena harus laku semua dulu, setelah katakanlah sudah laku baru dilakukanlah AJB didepan PPAT yang tadi saya katakan, didalam konteks seperti itu baru kemudian baru ada pengalihan hak dan kewajiban seperti itu, yang kedua yang sesuai dengan kesepakatan ahli tetap berpegangan pada, kalau tidak sesuai dengan kesepakatan tapi tidak ada mansrea itu adalah masalah perdata.
- Bahwa perjanjian menjual keadaan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, kedua sipenjual awalnya menjelaskan itu kantor sebelum membeli, pada pelaksanaannya dis family merasakan saat ingin digunakan tidak bisa digunakan kantor, sementara di family mengatakan IMB itu adalah kantor, hal tersebut pemerintah membuat aturan kebijakan perizinan, perizinan itu yang harus dilihat apakah perizinan dari waktu ke waktu konsisten atau tidak karena kalau kita bangun gedung itu diharapkan konsisten tapi kadang kala, jangankan gedung di perumahan saja tadinya tempat rumah tinggal di Senopati jadi tempat komersial, restoran dan sebagainya. Itu kan berubah, nah tentu jika ada perizinan yang berubah harus dicek masalah perizinannya seperti apa, karena apa? Namanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaku usaha dia sudah memikirkan dalam jangka waktu yang lama, kalau misalnya dia sudah meminta IMBnya ini, ini, ini lalu dia berhasil menjal, lalu ditengah jalan pemerintah mengganti izinnya, pertanyaan kita apakah kita langsung bisa menyalahkan ke pelaku usaha? Nah in yang menurut saya konsistensi pemerintah yang harus dilakukan nah tetapi masalah ini pun terjadi tidak bis dimasukkan ke pidana, para pelaku bisa masuk ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mempermasalahkan izin diubah oleh pemerintah, kembali ini kan harus ada kotak-kotaknya, jangan sampai tidak ada mensrea bertentangan dengan izinnya sekarang lalu dengan mudah kita mengatakan ini masalah pidana;

#### 4. Ahli DR.DIAN PUJI NUGRAHA, SH,MH di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa ahli guru besar hukum pidana, dan ahli di bidang hukum pidana, dan menguasai baik pidana materi dan pidana formal;
- Bahwa perjanjian terdapat frasa yang ditafsirkan berbeda didalam salah satu pihak perjanjian, dimana salah satu pihak menafsirkan bahwa pada objek yang ada terdapat pada judulnya, sedangkan pihak yang satunya lagi menafsirkan objek terdapat yang ada pada badan tubuh, didalam pasal 1342 KUHPerdara yang secara asas atau prinsip dikenal dengan istilah substance over title artinya substansinya yang dipegang bukan pada judulnya, sehingga kembali lagi jika ada suatu perjanjian dimana judulnya berbunyi X lalu isi atau substansinya berisi Z, maka yang dipakai dalam perjanjian itu adalah yang substansinya berisi Z.
- Bahwa perbedaan tafsir didalam perjanjian apakah perbedaan tafsir dapat kualifikasikan sebagai tindak pidana penipuan dan memberikan keterangan palsu disebuah surat, hubungan hukum dalam perjanjian adalah hukum keperdataan sehingga secara mutatis mutandis, apabila terjadi sengketa atau perselisihan, maka akan diselesaikan didalam ranah perdata.
- Bahwa berita acara Penyidikan sudah ditentukan oleh Penyidik bahwa sarana atau delik penipuan dan atau memberikan keterangan palsu didalam sebuah surat yang akan ditunjukan kepada pemerintah, akan tetapi didalam dakwaan Penuntut Umum terjadi perubahan delik umum atau terjadinya sarana pidana yaitu menjadi sebuah perjanjian. suatu sistem terdapat satu kesatuan kerja para penegak hukum dimana polisi menjaga paling depan pintu sistem



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dimana peradilan pidana kerja polisi akan di evaluasi oleh Penuntut  
putusan.mahkamahagung.go.id

Umum, dan kerja polisi dan Penuntut umum berama-sama akan dievaluasi oleh majelis hakim di sidang pengadilan, apa yang ditanyakan oleh Penasihat Hukum adalah menyangkut yang biasa kita kenal dengan *objectumscarlis objectumscalaris* itu adalah benda yang digunakan untuk melakukan suatu kejahatan, atau didalam beberapa literatur biasa dikenal dengan istilah *istrumentum scalaries* dalam konteks pemalsuan atau penipuan ketika kita berbicara pemalsuan berarti ada surat ada dokumen yang dipalsukan atau yang membuat palsu oleh karena itu dalam Penyidikan dalam tingkat, sehingga apabila terdapat perbedaan sarana dalam Penyidikan dan dalam sarana Penuntutan ini menandakan keragu ragan, padahal didalam perkara pidana ada asas yang harus dipegang teguh yang menyatakan bahwa *incriminalibus probantiones bedeneselose claiors* yang artinya bahwa didalam perkara pidana bukti-bukti harus lebih terang, ini menandakan tidak boleh ada suatu yang ada keraguan sedikitpun.

- Bahwa ada perseroan dimana anggaran dasar perseroan mewajibkan melakukan perbuatan hukum wajib dilakukan oleh presiden direktur bersama dengan direktur lainnya, kemudian presiden direktur dan direktur tersebut membuat dan menandatangani surat kuasa ternyata surat kuasa tersebut dipersoalkan dihadapan hukum pidana siapakah yang harus bertanggungjawab dalam persoalan ini, Apakah kedua direksi tersebut atau salah satu direksi atau perseroan yang menjadi subjek hukum, hal tersebut menurut ahli ada dua jawaban apabila satu tahun lebih direksi itu mengatasnamakan untuk perseoran terbatas maka pertanggungjawaban korporasi ini diserahkan kepada perseroan terbatas secara *mutatis mutandis* pertanggungjawaban perseoran terbatas dan apabila dihubungkan dengan korporasi dengan hukum pidana maka yang digunakan adalah teori identifikasi, teori identifikasi ini mengandung makna bahwa direksi pada saat yang sama bertanggungjawab untuk dan atas nama suatu korporasi, dan untuk atas nama pula atas nama pribadi. **kedua** bahwa memang anggaran dasar menentukan bahwa yang menanda tangani suatu perbuatan hukum atau yang mengatasnamakan direksi atau perusahaan adalah seorang direktur utama dan direktur lainnya maka apabila ada konsekuensi tanggungjawab pidana atas suatu peristiwa tersebut maka terutama seorang diri, tetapi bersama direksi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

yang turut menandatangani peristiwa hukum tersebut hal ini  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berpegang pada pertanggungjawaban pada kesalahan atau sebagai  
pertanggungjawaban individu terhadap pidana.

- Bahwa Pertanggung jawaban dalam konteks administrasi maupun pertanggungjawaban dalam konteks perdata tidak secara mutatis mutandis berlaku dalam hukum pidana, karena didalam hukum pidana didasarkan pada pertanggungjawaban pribadi atau best on foam dalam konteks penerima dan pemberi kuasa maka pemberi kuasa dianggap sebagai yang bertanggungjawab apabila dihubungkan oleh suatu delik pernyataan sebagai orang yang menyuruh melakukan secara berhadap hal-hal yang ia kuasakan atau terhadap hal-hal yang ia cantumkan dalam surat kuasa tersebut. Seandainya si penerima kuasa dia melakukan suatu perbuatan diluar yang dia kuasakan maka dia sebagai material dader sebagai material individu dan terlepaslah orang yang memerintahkan itu dalam konteks hukum pidana, karena yang dilakukan oleh si penerima kuasa itu diluar dari apa yang dikuasakan.
- Bahwa ada sebuah unit rumah susun harga jual beli 17 juta permeter, setelah PPJB ditanda tangani jual beli tersebut disewakan selama 6 tahun dan mendapat uang sewa 6 tahun kemudian di persoalan oleh salah satu pihak dalam PPJB tersebut dengan alasan barang yang diperjanjikan tidak sebagaimana yang dijanjikan fakta hukum setelah 6 tahun berlalu harga pasar tersebut objek jual beli menjadi 70 juta sampai 80 juta permeter persegi, artinya terdapat kenaikan 411% sampai 470% dan pihak calon pembeli dalam PPJB tersebut telah mendapatkan uang sewa dari pihak ketiga, menurut ahli pihak pembeli apakah dapat disebut sebagai pihak yang terkena kerugian atau korban sebagaimana korban dalam pasal 378 KUHP tentang penipuan atau pasal 263 ayat 1 KUHP tentang memberikan keterangan palsu dalam sebuah surat, adalah pasal-pasal yang berisi terhadap perlindungan terhadap individu, perlindungan terhadap individu dalam fungsi pidana menurut KUHP yang dilindungi adalah nyawa dan tubuhnya, terhadap didikti dan martabatnya yang ketiga adalah terhadap martabat properti atau pemilik, konteks 263 atau konteks 378 yang kemudian didalam pasal-pasal tersebut terdapat klausula-klausula yang mendapat kerugian dalam kontek 263 maupun konteks 378 ini lebih perlindungan pada individu, ketika tidak ada kerugian maka secara mutatis mutandis unsur dari kedua pasal itu tidak terpenuhi itu yang pertama yang ingin ahli tegaskan, yang

Halaman. 82 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kedua sekali lagi ini lahir dalam ikatan perdata dalam pengertian putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan keperdataan dan yang ketiga yang harus dipahami disini bahwa kalau berbicara dalam konteks hak harta milik atau harta kekayaan, atau properti disitu tidak terlepas dari hukum pidana ultimum remidium dalam pengertian sarana paling akhir untuk menegakkan hukum pidana apabila sarana hukum lainnya tidak lagi terpenuhi.

- Bahwa pihak A dan B membuat PPJB atas lantai gedung perkantoran, walaupun gedung tersebut gedung perkantoran tetapi lantai yang menjadi objek jual beli tersebut peruntukannya bukan untuk kantor tetapi untuk auditorium atau ruang serba guna, beberapa tahun kemudian terjadi perubahan peraturan Perundang-undangan yang menyatakan lain atas gedung tersebut yang tadi merupakan kawasan campuran menjadi kawasan hunian pada peraturan pengalihan terbit tersebut menyatakan bahwa izin yang telah terbit tetap berlaku, artinya setiap peruntukkan yang sudah diberikan pada dinas perkantoran tersebut dan masih tidak berubah dan tidak berdampak apapun dengan adanya peraturan Perundang-undangan tersebut. apakah perubahan peraturan pada suatu gedung dapat dikatakan sebagai delik penipuan dan dinyatakan keterangan tidak benar dalam sebuah PPJB, hal tersebut Prinsip utama yang dipakai dalam Perundang-undangan adalah apabila terjadi peraturan Perundang-undangan dalam konteks peraturan Perundang-undangan ini sangat luas bukan hanya Undang-undang tetapi juga berarti sifat apakah peraturan presiden, peraturan pemerintah, peraturan menteri sampai peraturan daerah, disitu yang tercantum dalam asas lex favoreo apabila terjadi perubahan Perundang-undangan, termohon, tergugat dan terdakwa harus mengambil Undang-undang yang paling meringankan artinya dalam konteks yang ditanyakan oleh sdr penasihat hukum ketika saat perjanjian A dan B untuk menyatakan dokumen ini x lalu dikemudian hari ada perubahan peraturan Perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan suatu penipuan atau tidak dapat dikatakan memalsukan keterangan, karena ini terjadi karena perubahan Perundang-undangan dan dengan asas yang dipegang lex favoreo itu tadi, artinya maupun termohon, tergugat atau terdakwa tidak dapat dipersalahkan karena adanya perubahan peraturan Perundang-undangan.
- Bahwa mengenai kemampuan melakukan perbuatan pidana, kemampuan melakukan perbuatan pidana dibagi tiga yang pertama

Halaman. 83 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

adalah kemampuan pelaku, yang kedua adalah kemampuan sarana putusan.mahkamahagung.go.id

atau instrumen, dan yang ketiga adalah kemampuan objek. Yang pertama kemampuan pelaku ini dapat dipertimbangkan secara objektif apakah pelaku itu dapatkah pelaku itu melakukan perbuatan pidana tau tidak, contohnya sebagai misal mohon maaf katakanlah tuna netra tetapi dia bisa menembak dengan jitu ini adalah sesuatu yang nonsense karena ketidak mampuan pelaku, maka disitu tidak bisa dikatakan dia bisa melakukan penembakan dengan jitu. Yang kedua adalah kemampuan sarana misalnya bahwa orang ini telah diracun menggunakan gula pasir, gula pasir ini tidak mengandung racun, sehingga disini kemampuan sarana atau alat menjadi tidak mungkin, tapi hal ini menjadi mungkin jika pemberian gula pasir itu secara berlebihan dan diberikan kepada orang yang terkena diabetes maka ada hubungan lintas untuk itu. Dan yang ketiga adalah ketidak mampuan objek yang ditanyakan oleh sdr penasihat hukum ini adalah ketidak mampuan objek tidak mungkin ada pengguguran kandungan jika seorang wanita tidak hamil, tidak mungkin ada pembunuhan jika yang ditembak itu adalah mayat, maka kalau suatu objek tidak tumsalaris sebagai yang digunakan kejahatan tentang Undang-undang mengatakan bahwa tidak ada akta autentik maka tidak ada suatu perjanjian maka tidak ada objek tertentu maka dikembalikan lagi ke pasal 1320 KUHPPerdata., suatu objek tertentu disitu tetapi suatu objek tertentu dinyatakan batal demi hukum karena tidak dibuat dengan suatu perjanjian autentik maka disini tidak ada objek perbuatan pidana, kalau tidak ada objek perbuatan pidana maka secara mutatis mutandis jadi tidak ada perbuatan pidana, jadi yang ditanyakan itu lebih kepada tidak kemampuan objek dalam suatu pidana.

- Bahwa didalam Pasal 1320 KUHPPerdata berbicara mengenai syarat sahnya perjanjian yang pertama yang kita kenal dengan tustening atau meeting of mine atau suatu kesepakatan yang kedua yang kita kenal dengan istilah backwam of a backwam head mengenai cakap tidak cakupnya mengenai bertindak, yang ketiga kita mengenal dengan istilah objek tertentu, dan yang keempat kita berbicara mengenai klausa yang halal. Apabila terjadi kesalahan di klausa pertama dan kedua maka dia bersifat subjektif perjanjian disitu artinya ada eror impersona maka konsekuensi dari perjanjian itu adalah vermitverbal atau dapat dibatalkan, dapat dibatalkan itu suka atau tidak suka, mau atau tidak mau harus ada putusan pengadilan

Halaman. 84 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

tetapi lain halnya adalah masalah objek dari perjanjian dalam hal ini syarat mengenai objek tertentu dan objek yang keempat mengenai klausa yang halal, apabila terjadi permasalahan pada objek tertentu atau klausa yang halal maka dalam istilah Belanda dikenal dengan *mihthe* yang namanya *mihte* itu adalah batal demi hukum, batal demi hukum membawa konsekuensi tidak pernah ada. Dalam konteks yang ditanyakan oleh penasihat hukum apabila suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan akta autentik ternyata tidak dibuat berdasarkan akta autentik ada ketentuan Undang-undang yang menyatakan kalau tidak dituangkan dalam akta autentik berarti batal demi hukum maka tidak perlu ada putusan pengadilan dengan demikian tidak ada objek perjanjian dan tidak dibuatnya itu merupakan klausa yang haram artinya tidak terpenuhinya syarat ketiga dan syarat keempat. Jika tidak ada perjanjian tidak ada objek yang diperjanjikan karena sudah batal demi hukum dan batal itu sudah pasti *letter activity* dianggap tidak pernah ada sejak dibuatnya perjanjian itu. Maka dengan demikian tidak ada yang disengketakan, kalau itu kemudian dibuat menjadi suatu perkara pidana maka tidak lain dan tidak bukan suatu kriminalisasi. Karena berdasarkan suatu objek yang batal demi hukum dan kemudian itu mejadi yang ahli katakan objek perbuatan pidana padahal tidak ada objeknya.

- Bahwa komisar perseroan, direksi perseroan menggerakkan dan membantu seseorang melakukan pidana dapat dipidana menurut pendapat ahli kasus kongkret karena ahli yang berpegang pada seorang ahli tidak boleh masuk kepada kasus kongkret yang menjadi wilayah otoritas majelis hakim, tetapi ahli akan menjawab secara teoritikal dalam konteks pasal 55 KUHPidana disitu ada pengertian pelaku lebih dari satu orang material dan turut serta yang menyuruh melakukan, lalu dibagian kedua ada istilah yang disebut *white looking* yang menggerakkan, lalu lompat ke pasal 56 yang menjelaskan tentang suatu pembantuan dari konteks pernyataan pasal 55 itu ada yang di kenal istilah *diel meaning* artinya ada yang *diel meaning* berdiri sendiri dan ada yang *diel naming* tidak berdiri sendiri dari rangkaian pasal 55 sampai 56 disitu ada *deal namen onstandirect* atau pernyataan yang tidak berdiri sendiri, hanya ada dua pernyataan yang tidak berdiri sendiri yaitu menggerakkan dan membantu artinya tidak akan ada yang sebagai penggerak kalau tidak ada yang digerakkan, tidak akan ada pembantu kalau tidak ada pelaku utama, dalam pernyataan khusus atau pernyataan yang

Halaman. 85 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tidak berdiri sendiri maka hubungan antara yang digerakkan dan putusan.mahkamahagung.go.id

yang menggerakkan itu posisi yang menggerakkan itu harus lebih tinggi dari posisi yang digerakkan itu yang sebabnya dikatakan bahwa ada suatu pemberatan hukuman bagi penggerakkan ketimbang yang dari gerakan dalam beberapa literatur dikatakan bahwa penggerak itu adalah actor actualy sementara yang digerakkan itu adalah actor materialis, kalau itu didalam perusahaan maka, tidak masuk akal sehat direksi menggerakkan komisaris, karena komisaris deretannya lebih tinggi sebagai pengawas, maka tidak bisa dikatakan direksi sebagai actor actualy sementara komisaris sebagai actor materialis, itu sebagai nonsense yang secara materi itu sebetulnya sudah digugurkan oleh dokterin itu sendiri.

- Bahwa tentang penipuan dan pemalsuan kembali lagi kita ke unsur pasal bahwa penipuan orang yang menggerakkan bla bla dst...nya dengan suatu rangkaian tipu muslihat atau serangkaian kata bohong artinya satu kata saja bukan, karena disitu bahasanya jamak serangkaian perkataan bohong, dia tidak menggunakan istilah bohong tetapi tipu muslihat, tipu muslihat bukan suatu kata, bukan suatu kalimat, tetapi ada suatu bujuk rayu ada hal yang berdiri ditengah, atau dikalimat-kalimat yang dia lontarkan disitu, karena itu dia menggunakan tipu muslihat atau serangkaian kata bohong, jadi bukan kata perkataan bohong. oleh karena itu harus dipahami tidak serta merta ketika seseorang berbicara dalam rapat direksi lalu dikatakan menipu atau memalsukan keterangan, apalagi kalau misalnya rapat direksi itu membutuhkan berita acara maka secara formal berita acara itu lah yang akan dijadikan bukti untuk membuktikan kata bohong atau membuktikan apakah ada pemalsuan disitu.
- Bahwa intinya didalam delik penipuan dalam delik pemalsuan khususnya penipuan, seseorang bertindak melakukan suatu rangkaian perbuatan, serangkaian tipu muslihat, serangkaian kata bohong, serangkaian nama palsu, jabatan palsu adalah untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya sehingga kalau seseorang bekerja mendapatkan gaji itu tidak melanggar hak bagaimana yang di kontekkan dalam delik penipuan.
- Bahwa dalam konteks pidana sosok seseorang bertanggungjawab hanya sebatas yang ia lakukan, kalau ia menyatakan sesuatu, kalau ada suatu pernyataan yang bukan dikatakan olehnya tetapi orang lain, dan maka orang itu yang dapat dimintakan pertanggungjawaban



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

secara pidana, kalau pernyataan orang lain itu tidak sama dengan putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataan yang ada, bukan orang yang tidak berucap apa-apa disitu.

- Bahwa pada dasarnya perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara para pihak, ketika para pihak menandatangani suatu perjanjian yang harus dianggap mereka telah menyetujui apa yang telah tercantum dalam perjanjian tersebut ketika pembeli sudah menerima apa yang tercantum didalam perjanjian, maka sesungguhnya dia telah melepaskan gugatan maupun melakukan tuntutan hukum apapun terkait objek perjanjian jual beli;
- Bahwa unsur subjektif dan unsur objektif, unsur subjektif ini tentu berkaitan dengan kemampuan bertanggungjawab atau mensrea, sementara yang objektif adalah yang sebutkan dengan material atau perbuatan materiil, artinya keduanya ini harus terpenuhi material fake ini terpenuhi tetapi seseorang tidak memiliki mensrea atau suatu niat jahat, maka demikian dia tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban pidana, oleh karena tidak ada niatan jahat tidak ada dolus malus tidak ada mensrea dalam benaknya.
- Bahwa kalau kita berbicara penipuan harus extra hati-hati karena penipuan ini diatur didalam dua kitab Undang-undang terdapat didalam 1328 KUHPerdara terdapat juga 378 KUHPidana, lalu selalu timbul pertanyaan prinsip, apa konteks penipuan dalam perdata, dan apa penipuan dalam konteks pidana, ketika di semester dua kita belajar mengenai syarat sahnya perjanjian disitu dijelaskan apabila unsur pertama dan unsur kedua itu tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan suatu keadaan apa saja yang dapat perjanjian itu dimintakan pembatalan kita mengenal dalam istilah wang paksaan dua hal kesesatan dan bedroh penipuan, apa yang dimaksud penipuan didalam 1328 KUHPerdara yang kita tahu selama ini asa itu berbunyi dalam asas itu adalah pacta sunt servanda perjanjian mengikat sebagai Undang-undang para pihak, karena suatu perjanjian yang timbul karena penipuan atau suatu niat jahat, maka kemudian dia dapat dimintakan pembatalan pada awal kontrak maka sesungguhnya itu dalam konteks perdata, kita kembali pada dasarnya, mengapa sampai ada penipuan didalam pasal 1328 KUHPerdara, berbeda dengan konteks pidana dalam 378 KUHPidana niat penipuan itu bukan terjadi pada awal tetapi pada saat ditengah-tengah perjanjian atau pada saat akhir dalam perjanjian. Ketika kita membeli barang secara online lalu kemudian kita meminta barang A

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tapi yang dikirim barang B, penipuan tetapi bukan konteks penipuan  
putusan.mahkamahagung.go.id  
pidana, tetapi konteks perdata karena terjadinya awal kesepakatan;

5. Ahli **PROF. DR. TOPO SANTOSO.SH.MH.** di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut:

- Bahwa ahli dibidang agrariaan dan rumah susun;
- Bahwa Frasa rumah susun dalam arti definisi adalah bangunan gedung bertingkat yang terdiri dari bagian-bagian secara vertikal maupun horizontal, yang penting disini bahwa bagian-bagian tadi dapat digunakan dan dapat digunakan secara terpisah dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan bedah bersama. itu definisi rumah susun. dan pengertian rumah susun bikin bukan dalam arti disusun susun tapi kita melihat dari fungsi pada rumah susun itu ada fungsi itu didalam nya bisa macam-macam, bisa fungsi hunian, fungsi non hunian, atau fungsi non hunian didalamnya, dalam posisi itu kita akan lihat satu demi satu dalam posisi itu. Oleh karena itu rumah susun ini ada hunian, non hunian dan campuran. Bisa terjadi dalam satu kawasan, kemungkinan terjadi bahwa dibangun rumah susun tapi peruntukannya untuk lain, contohnya perkantoran. Nah itu disebutnya campuran, bisa juga barang kali di bangun ada mall nya ada lainnya barang kali perkantoran, barang kali juga perbelanjaan, itu posisinya disebut campuran.
- Bahwa kata hunian dan fasilitasnya arti kata ini jangan diartikan bahwa hunian dan fasilitasnya hanya mengarah ke hunian semata-mata tetapi bisa lebih luas dari pada itu, jadi artinya disitu bahwa fasilitasnya disitu ada fungsi rumah susun tadi, fungsi rumah susun ini yang seperti saya katakan tadi bisa ada fungsi lain contohnya fungsi non hunian, atau fungsi campuran atau fungsi lain lagi diantara itu kita lihat beberapa contoh yang ada misalnya di Grand Indonesia disitu ada rusun kemudian ada mall ada juga hotel, ada juga perkantoran, kemudian juga sebelahnya di Plaza Indonesia begitu juga. Ada lagi tempat lain barang kali ada cuma hunian dan perbelanjaan di Pasific Place misalnya, ada juga yang cuman hunian dan perkantoran, berbagai fariasi tergantung dari mungkin pengembangnya.
- Bahwa tentang rumah susun di pasal 50 Undang-undang nomor 20 tahun 2011, dikatakan bahwa rusun itu bisa dalam arti hunian dalam arti campuran, bisa dua kemungkinan. tetapi dalam SK Gubernur

Halaman. 88 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

tahun 2002 1991 pasal 5 kalau tidak salah poinnya ini adalah bisa  
putusan.mahkamahagung.go.id

untuk hunian, bisa untuk non hunian, bisa untuk campuran dikatakan begitu dalam keputusan Gubernur nomor 42 tahun 1991. Dalam poin ini kita lihat bahwa bagaimana kita menjalankan fungsi campuran, ada prasyarat yang harus dipenuhi bahwa poinnya adalah bila campuran harus ada dikawasan memungkinkan untuk campuran sesuai dengan RDTR nya. Kemungkinan kedua bahwa ada prasyarat lain adalah jenis penggunaannya memungkinkan untuk itu, jenis penggunaannya ada beberapa misalnya bisa untuk sekolah dasar, ada wisma besar, wisma kecil atau ada masuk kategori wisma susun. Kemudian kita akan lihat juga gambar arsiteknya memungkinkan atau tidak, judul arsiteknya memungkinkan atau tidak, atau nampak atasnya dari gambar tadi itu, gambar arsitek itu biasanya ada dilampiran keempat kalau tidak salah dari IMB. Lalu panduan rancana kota dan memungkinkan pembangunan campuran tadi memungkinkan atau tidak untuk suatu kawasan, kalau misalnya gambar kita lihat dari atas barang kali hanya untuk apartemen ditulis, hunian, hunian, hunian. Tetapi kalau campuran bisa jadi ada hunian berapa tower misalnya ada satu dua tower untuk non hunian perkantoran.

- Bahwa proses jual beli dikatakan dalam pasal 43 ayat 1 itu salah satunya ada bahwa dilakukan dengan akta PPJB harus dengan akta notari, walaupun dapat dibuat PPJB tetapi disini dikatakan kalau saya menafsirkan disini dapat adalah suatu keharusan kenapa, karena da dua proses jual beli ini yang harus di tempuh, pertama bagaimana belum dilakukan pertelaan dan sebagainya misalnya belum ada SAMRS nya itu dibuat dengan akta PPJB notari kemudian jika sudah selesai peretelaan dan sebagainya mungkin sudah ada SAMRS nya harus dibuat akta jual beli dihadapan PPAT.
- Bahwa jual beli rumah susun yang tidak dibuat autentik dihadapan notaris, maka PPJB akan batal demi hukum dan kembali seperti semula posisinya, jadi poinnya batal demi hukum, tapi sebenarnya bisa sih dalam bentuk akta PJB baru misalnya yang disebut aktifasi istilahnya;
- Bahwa PPJB ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. dan kalau AJB Akta Jual Beli. Untuk PPJB itu diatur suatu penemuan dikalangan notaris.
- Bahwa Perjanjian itu sah apabila Syarat-syarat sahnya perjanjian. dan ada tiga Pasal 1320, bahwa ada syarat subjektif dan objektifnya.

Halaman. 89 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

dan syarat subjektif setahu ahli ada kecakapan yang bersangkutan  
putusan.mahkamahagung.go.id  
para pihaknya, sama sudah dewasa;

6. Ahli PROF. DR. EDWAR OMAR SHARIF HIARIEJ, SH.M.HUM. di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa perjanjian terdapat frasa yang ditafsirkan berbeda oleh salah satu pihak dalam perjanjian, dimana salah satu pihak menafsirkan bahwa obyek yang diperjanjikan ada pada judulnya, sedangkan pihak yang satunya lagi menafsirkan bahwa obyek yang diperjanjikan ada pada batang tubuh, atau substansi atau isi dalam perjanjian tersebut, maka berkaitan dengan hal tersebut merujuk pada pasal 1342 KUHPerdara, yang secara asas atau prinsip dikenal dengan istilah substance over tittle, artinya substansilah yang dipegang dan bukan pada judulnya, sehingga kembali lagi apabila ada perjanjian yang judulnya X tetapi kemudian substansinya Z maka yang dipakai adalah isi dari substansi.
- Bahwa apabila terjadi perbedaan tafsir didalam sebuah perjanjian, maka hubungan hukum dalam suatu perjanjian adalah hukum keperdataan, sehingga secara mutatis mutandis apabila terjadi dispute atau terjadi sengketa atau terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan secara perdata.
- Bahwa didalam berita acara penyidikan telah ditentukan oleh penyidik bahwa sarana atau alat suatu delik pidana penipuan dan atau memberikan keterangan palsu didalam sebuah surat adalah surat yang ditujukan kepada pemerintah, akan tetapi didalam dakwaan oleh penuntut umum terjadi perubahan atau alat sarana delik pidananya yaitu menjadi sebuah perjanjian, maka menurut Ahli didalam criminal justice system, terdapat satu kesatuan kinerja penegak hukum dimana polisi adalah penjaga pintu gerbang paling utama dalam sistem peradilan pidana, kerja polisi akan dievaluasi oleh jaksa penuntut umum, kemudian kerja polisi dan penuntut umum bersama-sama akan dievaluasi oleh Majelis Hakim disidang peradilan. dan menyangkut apa yang kita kenal dengan istilah *objectum sceleris*, *objectum sceleris* itu adalah benda yang digunakan untuk melakukan suatu kejahatan atau didalam beberapa literatur biasa dikenal dengan istilah instrumentum sceleris, dalam konteks pemalsuan atau penipuan ketika kita berbicara pemalsuan berarti ada surat, ada dokumen tertulis yang dipalsukan atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

membuat palsu oleh karena itu ketika penyidikan. Sehingga apabila putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat perbedaan sarana dalam penyidikan dan sarana dalam penuntutan ini menandakan suatu keragu-raguan, padahal dalam pembuktian dalam perkara pidana ada suatu asas yang harus dipegang teguh yang menyatakan bahwa (*In criminalibus Probantiones bedent Esse luce clariores*) yang berarti bahwa dalam perkara pidana bukti-bukti itu harus lebih terang dari pada cahaya, ini menunjukan tidak boleh ada suatu doubt, tidak boleh ada suatu keragu-raguan sedikitpun.

- Bahwa ada suatu anggaran dasar suatu perusahaan yang mewajibkan Direksi ketika melakukan perbuatan hukum wajib dilakukan oleh seorang Presiden Direktur bersama satu orang Direktur lainnya. Maka apabila terdapat permasalahan dihadapan hukum pidana, maka menurut ahli yang pertama apabila satu atau lebih Direksi itu bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas, maka pertanggungjawaban korporasi ini diserahkan pada perseroan terbatas, secara mutatis mutandis tanggung jawab atas perseroan terbatas apabila dihubungkan pada pertanggungjawaban korporasi dalam hukum pidana, maka yang digunakan adalah teori identifikasi, teori identifikasi ini mengandung makna bahwa Direksi pada saat yang sama bertanggung jawab untuk dan atas nama korporasi dan pada saat yang sama pula untuk dan atas nama pribadi. Kedua apabila memang anggaran dasar menentukan bahwa yang menandatangani suatu perbuatan hukum atau sesuatu yang mengatasmakan Direksi atau perusahaan adalah seorang Direktur utama dengan seorang Direktur lainnya, maka apabila ada suatu konsekuensi tanggung jawab pidana terhadap peristiwa hukum tersebut, maka tidak hanya Direktur utama seorang diri tetapi bersama Direksi yang turut menandatangani suatu peristiwa hukum tersebut, hal ini berpegang pada pertanggungjawaban yang didasarkan pada kesalahan atau base on fault sebagai pertanggungjawaban individu perbuatan.
- Bahwa surat kuasa ditandatangani oleh 2 orang Direksi perseroan, surat kuasa tersebut dijalankan oleh si penerima kuasa yaitu membuat PPJB, PPJB tersebut dipersoalkan di depan pengadilan pidana apakah bisa hanya seorang Direksi yang menandatangani surat kuasa yang dimintakan pertanggungjawabannya, bahwa menurut Ahli yang bertanggung jawab adalah siapa-siapa yang menandatangani surat kuasa tersebut in casu a quo, kalau memang

Halaman. 91 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

lebih dari satu orang kedua-duanya harus bertanggung jawab dalam putusan.mahkamahagung.go.id konteks pidana;

- Bahwa apabila seorang Direksi saat ini dijerat pidana karena perbuatannya membuat surat kuasa dijadikan terdakwa dan Direksi yang juga ikut menandatangani kuasa tersebut tidak diproses hukum, maka menurut Ahli hal tersebut tidak lain dan tidak bukan terjadi diskriminalisasi, yang tidak boleh terjadi dalam penegakan hukum pidana;
- Bahwa apabila terdapat PPJB atas 2 unit lantai suatu rumah susun, harga beli per meter persegi 17 juta, setelah PPJB ditandatangani objek jual beli tersebut disewakan kepada pihak ketiga selama 4 tahun dan mendapat uang sewa, bahwa setelah 6 tahun kemudian PPJB tersebut dipersoalkan oleh salah satu pihak dalam PPJB dengan alasan barang yang diperjanjikan tidak seperti apa yang diperjanjikan, fakta hukum yang ada bahwa objek jual beli tersebut menjadi 70 juta sampai 80 juta persegi artinya terdapat kenaikan 417% sampai dengan 470 %. Bahwa pihak pembeli menganggap menderita kerugian atau korban sesuai dengan pasal 378 KUHP tentang penipuan atau pasal 263 ayat 1 KUHPidana tentang memberikan keterangan palsu. Bahwa menurut Ahli, hal diatas tersebut merupakan pasal-pasal yang bersisi perlindungan terhadap individu, perlindungan pada individu dalam fungsi hukum pidana dalam KUHP yang dilindungi antara lain adalah terhadap nyawa dan tubuhnya, terhadap dignity atau martabat, dan terhadap properti atau hak milik, konteks pasal 263 atau konteks pasal 378 yang kemudian didalam pasal-pasal tersebut terdapat clausula-clausula yang dapat menimbulkan kerugian seperti konteks dalam pasal 263 dan 378 ini lebih terhadap perlindungan terhadap individu, ketika tidak ada kerugian, maka secara mutatis dan mutandis unsur dari dua pasal tersebut tidak terpenuhi itu yang pertama yang ingin Ahli jelaskan. yang kedua sekali lagi ini lahir dari pada ikatan perdata dalam lingkungan keperdataan. Dan yang ketiga yang harus diapahami disini ketika berbicara dalam konteks kejahatan terhadap harta milik atau suatu kekayaan atau properti, disitulah kemudian tidak terlepas hukum pidana sebagai *ultimumremedium* dalam pengertian hukum pidana sebagai sarana paling akhir untuk menegakkan hukum pidana apabila sarana hukum lainnya tidak lagi terpenuhi.
- Bahwa pasal 1320 KUHPperdata berbicara mengenai syarat sahnya perjanjian,yang pertama yang kita kenal dengan istilah qustoning



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

meeting of mind atau suatu kesepakatan, yang kedua adalah apa putusan.mahkamahagung.go.id

yang kita kenal dengan istilah *Bekwaanheid* mengenai cakap tidak cakupnya dalam bertindak, yang ketiga kita kenal dengan apa yang disebut dengan istilah objek, dan yang keempat kita berbicara mengenai *geoorloofde oorzaak* atau kausa yang halal. Apabila terjadi permasalahan terhadap yang pertama dan kedua maka bersifat subyektif perjanjian, sehingga terdapat error in persona. Konsekuensi dari perjanjian itu adalah dapat dibatalkan, dapat dibatalkan itu suka tidak suka mau tidak mau harus ada suatu keputusan pengadilan, tetapi lain halnya ketika yang dipermasalahkan itu obyektif dari suatu perjanjian dalam hal ini obyek tertentu dan pada kausa yang halal, maka didalam istilah belandanya dikenal dengan sebutan *mifthe*, yang Namanya *mifthe* adalah batal demi hukum, batal demi hukum membawa konsekuensi tidak pernah ada. Dalam konteks yang dipertanyakan oleh penasihat hukum, suatu perjanjian harus dibuat dengan akta otentik ternyata tidak dibuat berdasarkan akta otentik, ada ketentuan undang-undang yang menyatakan kalau tidak dituangkan dalam akta otentik berarti batal demi hukum, maka tidak perlu ada putusan pengadilan, dengan demikian tidak ada objek perjanjian dan tidak dibuatnya itu merupakan suatu kausa yang haram, artinya tidak terpenuhi syarat ke tiga dan keempat, jika tidak ada perjanjian tidak ada objek yang diperjanjikan karena sudah batal demi hukum, dan batal itu sudah dianggap tidak ada sejak dibuatnya perjanjian itu. Maka dengan demikian tidak ada yang bisa disengketakan, kalau itu merupakan dijadikan sebagai suatu perkara pidana, maka tidak lain dan tidak bukan merupakan suatu kriminalisasi, karena berdasarkan suatu objek yang dinyatakan batal demi hukum kemudian itu dikatakan sebagai Ahli katakan objek perbuatan pidana padahal itu tidak ada.

- Bahwa Terdakwa didakwa dengan pasal 55 ayat 1 ke 2, yaitu menggerakkan Komisaris dan karyawan perseroan untuk melakukan penipuan dan memberikan keterangan palsu, bahwa Ahli akan menjawab secara teoritikal, yang Namanya *deelmening* (penyertaan) dalam konteks pasal 55 KUHPidana, disitu ada pelaku dalam pengertian pelaku lebih dari satu orang, *materialdader*, *madeplegen* turut serta, *doenpleger* menyuruhlakukan, *uitloker* yang menggerakkan, kemudian pada pasal 56 *medeplichtigheid* pembantuan, dan pernyataan dalam konteks pasal 55 hanya dikenal istilah *sestandike deelmening* *obstandikhe deelmening*, artinya ada

Halaman. 93 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, dari rangkaian pasal 55 sampai dengan pasal 56 ada delmenen ov obstandikhe atau penyertaan yang tidak berdiri sendiri, hanya ada 2 bentuk penyertaan yang tidak berdiri sendiri yaitu menggerakkan dan membantu artinya tidak ada yang sebagai penggerak kalau tidak ada yang digerakkan, tidak akan ada pembantu kalau tidak ada pelaku utama, dalam konteks penyertaan khusus ov sonstandikhe deelmening atau penyertaan yang tidak berdiri sendiri, maka hubungan antara yang menggerakkan dan yang digerakkan, posisi yang menggerakkan itu harus yang lebih tinggi dari yang digerakkan, itu sebabnya dia dikatakan bahwa ada suatu pemberatan hukuman bagi yang menggerakkan daripada yang digerakkan. Dalam beberapa literatur dikatakan bahwa penggerak itu adalah actor intelektualis, sedangkan yang digerakkan adalah actor materialis, kalau itu dalam suatu perusahaan maka dosen'tmakesense tidak masuk diakal sehat Direksi itu menggerakkan Komisaris, karena komisaris memiliki kedudukan yang lebih tinggi yaitu sebagai pengawas Direksi, sehingga tidak dapat dikatakan Direksi sebagai aktor intelektualis sementara komisarisnya aktor materialis itu suatu hal yang dosen'tmake sense yang secara teori itu sebetulnya sudah digugurkan dengan doktrin pernyataan itu sendiri.

- Bahwa penipuan dan pemalsuan kembali lagi berbicara mengenai unsur pasal, kalau dikatakan penipuan itu orang yang menggerakkan dengan suatu rangkaian suatu tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong, artinya satu perkataan saja bukan penipuan, karena perkataannya jamak, serangkaian perkataan bohong tidak menggunakan istilah tipu tapi tipu muslihat, jadi kata-kata tipu muslihat itu berarti bukan satu kata, bukan satu kalimat, tetapi ada suatu hal-hal yang berdiri sebagai circumstances di tengah atau di samping kalimat-kalimat atau kata-kata yang dia lontarkan disitu, karena itu dia menggunakan tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong, jadi bukan satu perkataan bohong. oleh karena itu harus dipahami bahwa tidak serta merta ketika seseorang yang berbicara dalam suatu rapat Direksi kemudian kemudian dikatakan menipu atau memalsukan keterangan, apalagi kalau misalnya suatu rapat direksi membutuhkan suatu berita acara, maka secara formal berita acara itulah yang kemudian akan dijadikan sebagai suatu bukti untuk membuktikan lebih lanjut apakah ada perkataan bohong atau ada suatu pemalsuan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa dalam delik penipuan atau dalam delik pemalsuan khususnya putusan.mahkamahagung.go.id

delik penipuan, seseorang bertindak melakukan serangkaian perbuatan serangkaian tipu muslihat, serangkaian perkataan bohong memakai nama palsu jabatan palsu dan lain sebagainya adalah untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya, sehingga kalau seseorang dia bekerja kemudian mendapatkan gaji atau mendapatkan upah itu tidak dapat dikatakan melanggar hak sebagaimana yang dikontekskan dalam pasal penipuan.

- Bahwa dalam suatu rumah susun pengelola gedungnya apabila pengelola gedung menerbitkan buku panduan bagi penghuni dan pengguna satuan rumah susun dan dibuku tersebut dinyatakan gedung perkantoran, kemudian pengelola gedung didakwa melakukan penipuan dan surat palsu didalilkan suatu gedung adalah gedung perkantoran, menurut Ahli, Pada konteks hukum pidana, seseorang bertanggung jawab hanya sebatas apa yang dia lakukan, kalau dia mengatakan sesuatu, kalau ada suatu pernyataan yang itu bukan dikatakan olehnya tetapi oleh orang lain maka orang lain itu yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, kalau pernyataan orang itu tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya bukan terhadap orang yang tidak berucap apa-apa.
- Bahwa sebuah perjanjian diantara judul batang tubuh dan lampiran saling bertentangan padahal sebenarnya tidak, misalnya berjudul ditulis kantor kemudian dibatang tubuh disebutkan bahwa obyek jual beli ada pada lampiran perjanjian tersebut dan didalam lampiran perjanjian tertulis Auditorium dan Ruang Serbaguna dan kemudian didalam lampiran diberikan gambar denah atas obyek jual beli dan dibawah gambar denah tersebut ada catatan bahwa denah ini menunjukkan objek jual beli, didalam batang tubuh perjanjian juga disebutkan bahwa pertama: objek yang dijual adalah sebagaimana dilihat oleh calon pembeli pada hari atau seketika objek ditandatangani, kedua: objek yang dijual dan diserahkan oleh pihak penjual adalah apa adanya dan calon pembeli menyatakan menerima apa adanya sebagaimana objek yang calon pembeli telah lihat sebelum objek perjanjian itu ditandatangani, ketiga: objek jual beli diberikan gambar yang sama persis pada gambar yang terdapat dalam IMB, keempat: seluruh lembar perjanjian diparaf oleh kedua belah pihak, apakah dari kronologis tersebut penjual objek jual beli dapat dikualifikasikan telah melakukan delik pidana penipuan dan memberikan keterangan tidak benar dalam sebuah surat? pada

Halaman. 95 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

#### 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)

Halaman 95



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara para pihak, ketika para pihak itu menandatangani suatu perjanjian, maka harus dianggap mereka telah menyetujui apa yang telah tercantum didalam perjanjian tersebut, ketika seorang pembeli telah menerima sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian, sesungguhnya dia telah melepaskan haknya untuk melakukan gugatan maupun melakukan tuntutan hukum apapun terkait dengan suatu obyek perjanjian tersebut selama berada dalam lingkup kesepakatan.

- Bahwa penipuan ini adalah suatu perbuatan yang diatur didalam dua kitab undang-undang, terdapat dalam pasal 1328 KUHPerdara, terdapat juga dalam pasal 378 KUHPidana, kemudian menjadi pertanyaan prinsip, apa perbedaan penipuan dalam konteks perdata dan apa perbedaan dalam konteks pidana, ketika dalam semester 2 kita belajar mengenai syarat sahnya perjanjian, dikatakan apabila unsur pertama dan unsur kedua tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan, apa saja satu circumstances suatu keadaan apa saja yang dapat membuat perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kita mengenal dengan *dwang* pemaksaan, *dwangling* kesesatan dan *bedrog* penipuan. Apakah yang dimaksudkan penipuan dalam konteks pasal 1328 KUHPerdara yang selama ini asas itu berdiri dalam asas perjanjian itu adalah *pacta sunt servanda* setiap perjanjian mengikat ibarat undang-undang bagi para pihaknya itu, kalau ahli katakan nama panggilannya tetapi nama lengkap dari asas itu orang sering tidak membaca, *pacta sunt servanda* itu asas lengkapnya itu berbunyi bahwa *pacta sunt servanda* *indomaduklomalu sunt lekele non servanda sunt* suatu perjanjian yang timbul, karena penipuan atau suatu niat jahat, maka kemudian dapat dimintakan pembatalan, artinya memberi syarat bahwa penipuan apabila niat itu terjadi pada prakontrak atau pada awal kontrak, maka sesungguhnya itu masuk dalam konteks perdata, dan kembali pada asas mengapa sampai ada pasal penipuan pada 1328 KUHPerdara, berbeda dengan konteks pidana, dalam konteks pidana pasal 378 KUHPidana, niat penipuan bukan terjadi pada awal tetapi saat ditengah-tengah perjanjian atau pada saat akhir pelaksanaan perjanjian. Misalnya ketika kita membeli barang secara online kemudian kita meminta barang A yang ia kirim adalah barang B, penipuan tetapi bukan penipuan dalam konteks pidana, tetapi penipuan dalam konteks perdata, karena terjadi pada awal terjadinya kesepakatan itu. Apa yang dipersoalkan dipertanyakan oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

penasihat hukum, judul tidak sesuai dengan isi, ahli mau tanya judul putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian berada pada awal perjanjian atau akhir perjanjian? Oleh karena dari awal berarti itu dimaksudkan dalam konteks pasal 1328 KUHPerdara, maka diselesaikan secara keperdataan.

7. **Ahli DR. ARSIN LUKMAN.,MKN.** di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut: menerangkan di bawah sumpah, sebagai berikut:

- Bahwa frasa rumah susun dalam arti definisi adalah bangunan rumah bertingkat yang terdiri dari bagian-bagian yang bisa secara vertikal maupun secara horizontal, yang penting disini bagian-bagian tadi dapat digunakan dan dapat dimiliki secara terpisah. Dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. Pengertian rumah susun ini bukan dalam arti bahwa rumah yang disusun susun. Tapi kita melihat bahwa fungsi daripada rumah susun posisinya ada fungsi dalamnya bisa macam-macam. Bisa fungsi hunian, bisa fungsi non hunian atau fungsi campuran dalam posisi ini kita dapat melihat satu demi satu dari posisi itu. Oleh karena itu bahwa rumah susun ini berarti ada hunian, non hunian dan rumah campuran bisa terjadi dalam satu kawasan kemungkinan terjadi bahwa dibangun rumah susun, tapi dalamnya bisa peruntukan untuk lain misalnya perkantoran atau campuran, mungkin dalam arti dibangun barangkali ada mallnya ada lainnya misalnya perkantoran, juga ada perbelanjaan posisinya disitu campuran.
- Bahwa frasa kata fasilitasnya pada frasa hunian dan fasilitasnya pada rumah susun jangan diartikan bahwa hunian dan fasilitas tadi menuju pada hunian semata-mata, tapi bisa dalam arti lebih luas dari pada itu artinya disini bahwa fasilitasnya disitu pointnya bahwa ada fungsi rumah susun di dalamnya. Fungsi rumah susun ini seperti yang Ahli katakan tadi bisa ada fungsi lain, mungkin fungsi non hunian atau ada fungsi lainnya lagi campuran antara itu, dan kita liat beberapa contoh yang ada bahwa ada misalnya di Grand Indonesia disitu ada rumah susun, ada mall ada juga hotel, ada juga perkantoran, kemudian juga sebelahny ada di Plaza Indonesia yang hanya pemukiman maksudnya hunian dan perbelanjaan misalnya di Pacific Place ada lagi yang hanya hunian dan perkantoran jadi berbagai variasi tergantung dari pengembangan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Undang-undang Rumah Susun Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 dikatakan, bahwa rumah susun itu bisa dalam arti hunian dalam arti campuran bisa dua kemungkinan tapi dalam Surat Keputusan Gubernur 942 tahun 1991 Pasal 5 pointnya adalah bisa untuk hunian bisa untuk non hunian bisa untuk campuran. Dikatakan begitu dalam Keputusan Gubernur 942/91, dalam point ini kita melihat bahwa bagaimana kita bisa menentukan bahwa itu merupakan fungsi campuran, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi. Pertama : bilamana fungsi campuran harus ada dalam kawasan yang memungkinkan untuk campuran sesuai dengan peralihan dan RDTR nya, kedua : bahwa jenis penggunaannya memungkinkan untuk itu misalnya ada beberapa misalnya untuk wisma sedangkan ada wisma besar atau wisma kecil, dan ada seperti rumah susun kemudain dilihat juga apakah dalam gambar arsitek itu memungkinkan atau tidak. sesudah itu kita liat lagi ada panduan rencana kotanya yang merupakan guidance, masalah pembangunan campur tadi memungkinkan atau tidak dalam suatu kawasan, tetapi kalau campuran berarti ada hunian, non hunian atau perkantoran.

- Bahwa jual beli dalam pasal 43 ayat 1 salah satunya adalah bahwa dilakukan dengan akta PPJB yang harus dibuat dengan akta notaris, walaupun dikatakan dapat dibuat akta PPJB tapi disini dikatakan, bahwa dapat itu adalah keharusan, kenapa, karena ada dua proses jual beli yang harus ditempuh. Pertama adalah bilamana belum dilakukan pertelaan dan sebagainya yang dikatakan belum ada SHM-nya itu dibuat dengan akta PPJB Notaris, kemudian kalau sudah selesai pertelaan dan sebagainya kemungkinan sertifikat hak milik harus dibuat akta jual beli di hadapan notaris.

8. **Ahli PROF. DR.H.M. LAICA MARZUKI.** di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli Pensiunan Hakim agung, dan ahli dibidang Hukum Tata Negara.
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli dalam pasal 43 ayat 1 salah satunya adalah bahwa dilakukan dengan akta PPJB yang harus dibuat dengan akta notaris, Pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sifatnya adalah imperatif, artinya

Halaman. 98 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kata dapat ini seharusnya menggunakan inepretasi gramatikal yang putusan.mahkamahagung.go.id

masih dikenal dalam hukum. Karena yang dipermasalahkan adalah kata dapat tidak boleh diartikan secara kenisbian, dan kata dapat menurut kamus besar Bahasa Indonesia yang merupakan adalah maknanya dalam, jadi kata dapat disini tidak boleh diartikan dalam makna kenisbian, artinya membuka peluang apakah imperative atau facultative. Hanya satu kemungkinan sehingga pasal 43 ayat 1 Undang-undang No 20 tahun 2011, mengatakan proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Kalau terdapat suatu PPJB yang tidak dibuat dihadapan notaris, maka itu merupakan penyimpangan, dalam kaitannya syarat sah perjanjian ini merupakan tidak sah karena berkaitan dengan *ongeoorloofde oorzaak* merupakan kausa yang tidak diperkenankan.

- Bahwa PPJB yang tidak dibuat dihadapan notaris batal demi hukum karena pembatalan itu ada tiga macamnya, ada batal, ada dapat dibatalkan, kalau dapat dibatalkan dan dapat dibatalkan itu harus dibatalkan didepan hakim tapi hal tersebut batal demi hukum dia batal dengan sendirinya batal ketika dia lahir, ini lah yang dikatakan oleh ahli hukum Jerman dalam bukunya yang terkenal dalam kaitan itu hal yang dimaksud tidak pernah ada jadi ada tiga pembatalan. Ketika PPJB tidak dibuat dihadapan notaris maka dia batal demi hukum sifatnya adalah imperatif.
- Bahwa PPJB atas rumah susun yang tidak dibuat dengan akta autentik dihadapan notaris sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 43 ayat 1 Undang-undang 20 tahun 2011 tentang yang wajib batal demi hukum yang berlaku surut tidak melanggar asas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 Jo Pasal 1320 KUHPerdara, karena hal ini tidak ada kaitannya dalam kebebasan berkontrak, kebebasan berkontrak adalah asas atau norma yang mempertegas maka asas kebebasan berkontrak artinya jika dihadapan kita ada pilihan beberapa format pilihan hal itu bukan norma bukan kaidah tetapi memayungi kaidah, ketika sudah ada kaidah yang tegas mengatakan bahwa tidak boleh ada suatu upaya PPJB yang tidak dibuat dihadapan notaris maka disini tidak ada kebebasan berkontrak, tidak boleh bahwa kebebasan berkontrak tidak boleh melakukan pembentukan PPJB diluar yang dibuat oleh notaris.

Halaman. 99 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa akta PPJB rumah susun yang sudah dinyatakan batal demi hukum berlaku surut karena pasal 43 ayat 1 Undang-undang 20

tahun 2011, apakah pembuatan PPJB yang dibuat secara melawan hukum dalam pasal 43 ayat 1 dapat dipersalahkan dihadapan hukum, karena pelanggaran kaidah, pasal 4 penyimpangan kaidah pasal 43 ayat 1 Undang-undang nomor 20 tentang rumah susun itu berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian pasal 43 ayat 1 Undang-undang tersebut ada 4 pelanggaran jadi setiap perjanjian baru dikatakan sah kalau dia mengandung klausa yang diperkenankan kalau terjadi klausa yang tidak diperkenankan bahasa perdatanya maka perjanjian itu menjadi tidak sah, perjanjian tidak sah ketika dia dikatakan batal demi hukum;

- Bahwa Pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 tahun 2011, kalau dilakukan PPJB dihadapan notaris maka itu sifatnya imperative, berlaku sah. Kalau seketika terdapat pembuatan PPJB yang tidak dibuat dihadapan notaris, menjadi batal demi hukum.
- Bahwa suatu persoalan perdata yang bersifat imperative menjadi persoalan pidana, karena kalau ada suatu perjanjian yang sudah dinyatakan batal demi hukum, maka hal tersebut tidak pernah menjadi persoalan pidana. dan apabila ada suatu perbuatan batal demi hukum, misalnya PPJB atas satuan rumah susun tidak dibuat dihadapan notaris itu tidak bisa dipersoalkan, kemudian misalnya terjadi penyimpangan PPJB yang tidak dibuat dihadapan notaris, maka itu batal demi hukum, karena batal demi hukum jalan keluarnya melalui upaya hukum perdata.
- Bahwa PPJB atas satuan rumah susun diatur pada pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 tahun 2011, tentang Rumah Susun, yang dikutip " Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris"

### 9. Ahli DR. H. HARJONO.SH.MCL. di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat dan keahliannya sebagai berikut :

- Bahwa ahli mengajar i hukum tata negara, termasuk didalamnya pembuatan peraturan Perundang-undangan, lalu yang kedua adalah hukum perbandingan, karena di Dallas Texas saya adalah develop, juga mengajar hukum Mahkamah Konstitusi.
- Bahwa Pasal 43 pembangunan asal usul pembangunan rumah susun sebelum selesai dapat dilakukan dengan PPJB yang dibuat

Halaman. 100 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan notaris. Kiadah bahasa Indonesia itu, diterangkan, menerangkan. kalau kita mempunyai sematik rumah sakit maka yang dimaksud adalah rumah, rumahnya diterangkan didepan lalu sakit, rumah orang sakit. Kalau kita berbicara bunga, bunga merah, bunga yang kita sebut, tetapi kalau bahasa Inggris dibalik, kalau itu bunga merah maka red flower, rednya ditaruh didepan flowernya dibelakang. Ini hukum DM dalam membuat sematik satu pengertian bahasa. Sekarang begini apa sih yang mau diterangkan didalam pasal 43 ini yang mau diterangkan dalam pasal 43 adalah jual beli asal usul sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat. Dapat Artinya jual beli terhadap rumah susun meskipun rumah susunnya belum jadi itu sudah bisa dapat dilakukan jadi dapat itu ikwal sama dengan boleh. Jadi rumah susun yang belum jadi yang masih dalam pembangunan itu boleh dijual belikan, tapi dijual belikan itu bagaimana syaratnya. Dilakukan terhadap PPJB dihadapan notaris, jadi bolehnya ini boleh terhadap rumah susun yang belum dibangun itu boleh dijual. Pilihan diksi kata boleh ini, tidak ada didalam Undang-undang. Coba kita cari didalam Undang-undang apa ada kata boleh, yang digunakan dalam diksi adalah dapat. Dapat ini menggantikan kata boleh, boleh apa, boleh rumah susun yang belum jadi itu boleh dijual tapi bagaimana menjualnya, melalui PPJB dengan label notaris. Jadi anak kata itu adalah imperatif, jadi dapat itu adalah sebelum jadi boleh jual atau tidak jual, maksudnya boleh bukan boleh dalam bahasa diksi Undang-undang oleh karena itu digunakan kata dapat. Ada ketua ada wakil ketua, bolehkah wakil ketua itu mewakili ketua, Boleh tapi didalam Undang-undang tidak dikatakan boleh wakil ketua dapat mewakili, jadi ini adalah penggunaan bahasa, dan penggunaan bahasa ini adalah sekarang diperhatikan didalam penyusunan sebuah Undang-undang sebagai mana pengalaman saya ikut menyusun suatu draft itu selalu ada ahli bahasanya dari IKIP atau Universitas Negeri Jakarta, atau dari UI. Jadi penafsiran tekstual dalam ayat ini dari segi bahasa diharuskan harus ada akta dari notaris.

- Bahwa PPJB tersebut tidak mempunyai akibat hukum apa-apa karena itu mempunyai akibat hukum jika dibuat dihadapan notaris, jadi keberadaannya tidak dianggap ada karena tidak memenuhi syarat imperatif dihadapan notaris.
- Bahwa membuat hukum pidana, hukum perdata, tetapi juga membuat hukum seperti law of regulation, law of regulation itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penting satu untuk memenuhi kebutuhan hukum, dua untuk menjamin kepastian hukum, ketiga ada perlindungan hukum, dan kemudian untuk berikutnya adalah kepentingan umum. karena untuk kepentingan umum maka dibentuk law of regulation. Law of regulation itu juga masuk didalam hukum apapun juga dalam hukum perdata, orang bebas berusaha dengan sendiri atau dengan orang lain. Tapi bagaimana hubungan sendiri dengan orang lain, ini kemudian perlu diatur untuk melindungi kepentingan umum kalau sampai ada transaksi siapa yang dapat melakukan maka kalau hanya untuk kebebasan berkontrak maka kurang, maka diatur lah law of regulation itu tadi dibuat Undang-undang untuk badan hukum. Ini pun juga demikian tuntutan akan adanya rumah susun lalu dibangun yang tidak bisa diatur oleh ketentuan yang ada, maka perlu dibentuk law of regulation. Law of regulation ini penting untuk kepentingan umum, melindungi kepastian hukum dan yang saya sebut tadi. Sehingga menurut saya ketentuan ini juga tidak bertentangan dengan kebebasan berkontrak. Anda dengan kebebasan berkontrak memiliki harta benda mau anda jual boleh mau anda buang boleh. Tetapi kita memiliki dua peraturan aturan yang diterapkan pada benda bergerak dan aturan yang diterapkan dalam benda tidak bergerak. Kalau ahli beli mobil mudah hanya tanda tangan. Kalau yang saya beli pesawat terbang dan apa tidak cukup tanda tangan saja, harus ada akta notarisnya. Karena itu penting, dan itu di atur dengan kewenangan Undang-undang. Rule of regulation ini semakin banyak kita boleh berserikat berkumpul tapi kebebasan kita itu tidak boleh, oleh karena itu diatur oleh Undang-undang organisasi kemasyarakatan, bagaimana mendirikan, bagaimana mendapatkan pengakuan, bagaimana dicabut izinnya itu diatur semua. Ini lah role of regulation yang perlu untuk kepentingan masyarakat untuk kepentingan hukum.

- Bahwa ada akta PPJB atas rumah susun yang dinyatakan batal demi hukum berlaku surut karena melanggar ketentuan pasal 43 ayat 1 Undang-undang no 20 tahun 2011. Apakah para pihak didalam PPJB secara melawan hukum 43 ayat 1 dapat dipersalahkan dihadapan hukum, tidak bisa. karena itu sendiri dianggap tidak pernah ada, karena itu putusan mengatakan suatu perbuatan itu saat awal dilakukan itu sudah tidak sah atau dapat dibatalkan. Menurut saya lebih tepat tidak sah kalau dibatalkan ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

proses waktu dimana dia susah lalu ditengah-tengah ada putusan.mahkamahagung.go.id pembatalan.

- Bahwa struktur rumah susun ini tidak seperti rumah biasa karena rumah susun ini ada area yang dimiliki bersama, itu beda dengan saya punya rumah, rumah milik saya, tanah milik saya, tapi rumah susun ada area yang bersama ketentuan rumah bersama ini apakah ada aturannya? Tidak ada. Ada kebutuhannya, ada kebutuhan kepastian hukum, kepastian hukum atas hak yang timbul tadi. Karena semakin sempitnya tanah secara horizontal tidak mungkin lagi jadi dipenuhi dengan vertikal. Vertikal itu bagaimana apakah setiap orang bisa mengakui ini hak saya, padahal dibawah adalah tanah yang milik bersama, kalau tanah yang dibawah diakui diklaim punya yang bawah saja yang diatas turunnya bagaimana? Perlu diatur dalam rule of regulation.
- Bahwa pasal 43 ayat 1 bersifat imperatif latar belakangnya itu adalah saya kaitkan dengan regulation of law, regulation law itu perlu kepastian, perlu perlindungan, perlu kemanfaatan dan sebagainya. satu ilustrasi yang kejadian. Amerika pernah menjadi suatu krisis karena ini berkaitan dengan properti mengembangkan property lalu dijual dengan mudah karena dijual dengan mudah dijual dengan mudah atas H.I ini sebenarnya menambah sirkulasi uang, karena saya punya hak, bisa saya buktikan saya jual yang real yang dijual ini belum jadi oleh karena itu disebut dengan bubble ekonomi, dengan bubble ekonomi ini kemudian makin banyak perusahaan yang bangkrut. Itu perhitungan ekonomi. Perhitungan lainnya adalah sebetulnya kalau kita lihat penjualan rumah susun itu terjadinya pada pasal 43 itu bangunan itu sudah jadi, kemudian ada sertifikat fungsi dan kemudian bisa hak milik dan sebelumnya itu. itulah disitu kejadian senyatannya jual beli tapi kalau nyatanya senyatannya jual beli itu ditunggu maka baru bisa dijual setelah rumah susun itu jadi seluruhnya, oleh karena itu disebut proses jual beli, proses jual beli ini masih jalan, saya sendiri pun masih punya jual beli apartemen untuk anak saya, sudah ditempati tapi suratnya masih PJB notaris, belum akta jual beli, karena jual akta jual beli setelah diputuskan rumah ini bangunan sudah selesai dan sertifikat fungsinya.
- Bahwa pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 tahun 2011 bersifat imperative dengan latar belakang, berkaitan dengan persoalan

Halaman. 103 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

#### 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

regulating law, regulating law itu perlu pertahanan, perlu putusan.mahkamahagung.go.id perlindungan, perlu pemanfaatan.

- Bahwa kata dapat dalam pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun, dapat diartikan boleh. Boleh soal apa, boleh soal rumah susun yang belum selesai dibangun, boleh dijual.
- Bahwa pasal 43 ayat 1 Undang-undang No. 20 tahun 2011, tidak melanggar kebebasan berkontrak. Bahwa seseorang itu memiliki hak kebebasan berkontrak itu substansinya, misalnya saya dapat menjual hak saya, dapat menghadiahkan, dapat menghibahkan hak saya. Dalam hal persoalan untuk menjamin kebebasan berkontrak kemudian hak dan kewajiban tadi, maka diperlukan suatu pembuktian, pembuktiannya adalah dengan akta notaris, kalau dibuat tanpa ada akta notaris maka bukti itu dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini dipersidangan telah diperlihatkan barang bukti berupa :

- 1.) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit ruangan kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 383/ KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;
- 2.) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruang Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 384/KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;
- 3.) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lt. 8 The Kuningan Place Dilaksanakan di Jakarta pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2012 oleh antara PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA dan PT. BRAHMA ADHIWIDIA;
- 4.) 1 (satu) bundle foto copy legalisir kwitansi Pembayaran Pembelian Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower lantai 7 dan 8 The Kuningan Place;
- 5.) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat No.: 055/KMP/XI/2015, tanggal 11 November 2015, perihal surat PT. Brahma Adhiwidia kepada PT. KMP No.17/DIR/BAW-GUB/IX/2015, tanggal 17 September 2015 The Kuningan Place;

### 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

6.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati  
putusan.mahkamahagung.go.id

Gautama, tanggal 23 Desember 2013;

- 7.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati  
Gautama tanggal 29 Oktober 2015;
- 8.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat No.: 003/KMP/I/13, tanggal 14  
Januari 2013, Perihal Permohonan Surat Keterangan Revisi RTLB  
untuk Sekolah Royal Academy dan Permohonan Revisi IMB PT.  
Kemuliaan Megah Perkasa;
- 9.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat Gubernur Provinsi Daerah  
Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 416/-1.785.526, tanggal 16 April 2013,  
perihal Persetujuan Prinsip Pemanfaatan Sementara Auditorium dan  
Kantor Sebagai Sarana Pendidikan (spd).
- 10.) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Asuransi unit  
lantai 7 dan 8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 11.) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan PBB lantai 7 dan  
8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 12.) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Service Charge  
dan Electricity unit lantai 7 dan 8 Tower lumina The Kuningan Place;
- 13.) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan penghuni The Kuningan place;
- 14.) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan renovasi unit kantor The  
Kuningan place;
- 15.) 1 (satu) bundel foto copy legalisir Akta Notaris Nomor 19 tanggal 17 Mei  
2017;
- 16.) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Akte Notaris Nomor 155 tanggal 28  
Mei 1997;
- 17.) 1 (satu) bundle foto copy surat Nomor: 001/LGL/BAW-SDTR/VI/ 2015  
tanggal 17 Juni 2015, dari PT. BRAHMA ADHIWIDIA kepada Kepala  
Dinas Tata Ruang kota Administrasi Jakarta Selatan perihal penjelasan  
perubahan peruntukan;
- 18.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Nomor: 1565/-1.711.5 tanggal  
28 Agustus 2015 dari Suku Dinas Penataan Kota Adminisi Jakarta  
selatan kepada PT. BRAHMA ADHIWIDIA perihal penjelasan  
perubahan peruntukan;
- 19.) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Letter Of Offer Kuningan Place Office  
Space to PT. Jaya Utama Anugerah PERkas tertanggal 4 September  
2012;
- 20.) 5 (lima) lembar asli Hasil Translate/Terjemahan dari dokumen Letter Of  
Offer Kuningan Place office Space to PT. Jaya Utama Anugerah

Halaman. 105 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

Perkasa tertanggal 4 September 2012 oleh Penterjemah tersumpah  
putusan.mahkamahagung.go.id  
atas nama EKO TJAHYADI.

- 21.) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris YUNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017 tentang Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) The Kuningan Place, Nomor 931/GBS/JS/SB/VI/2016, tanggal 18 September 2006;
- 22.) 1 (satu) bundle foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) The Kuningan Place a.n PT. Kemuliaan megah perkara berikut lampiran nya yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017;
- 23.) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017, Surat Kuasa Direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa (KMP) kepada FERRY SUHARDJO, alamat: Jalan Kelapa Gading Barat 1 FH 1 No. 25 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakrata Utara tanggal 16 November 2011;
- 24.) 2 (dua) bundle foto copy yang sudah dilegalisir Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruang Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place No. 383/KMP-KP/XI/2011 dan No. 384/KMP-KP/XI/2011, keduanya tertanggal 28 November 2011 beserta lampirannya;
- 25.) 3 (tiga) halaman foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017, Rekening Koran PT. Kemuliaan megah perkara (KMP), Periode Agustus s.d Oktober 2011;
- 26.) 1 (satu) bundle fotocopy dokumen jual beli lantai 7 dan lantai 8 Lumina Tower The Kuningan Place antara PT. Kemuliaan Megah perkara (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 57 (lima puluh tujuh) halaman (24 dokumen / surat);
- 27.) 1 (satu) bundle foto copy dokumen Korespondensi (surat menyurat) antara PT. Kemuliaan Megah perkara (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 103 (seratus tiga) halaman/ lembar (47 dokumen / surat).
- 28.) 2 (dua) lembar foto copy surat kepada PT. KMP perihal serah terima wewenang Gunarto Gautama tertanggal 9 Agustus 2011;
- 29.) 7 (tujuh) lembar print out email antara Gunarto Gautama kepada Yusuf Valent periode 2011 s.d 2015.
- 30.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir RTLb No. 10/5/SJ/DTR/I/2014, tanggal 23 Januari 2014;

Halaman. 106 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

31.) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Akta Pernyataan Keputusan Para  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Saham PT. KMP No. 07 tanggal 15 April 2016;

32.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir oleh PT. KMP Surat PT. KMP kepada  
Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 005/KMP/XII/10, tanggal 7  
Desember 2010;

33.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT KMP kepada Kepala Dinas  
Tata Ruang DKI Jakarta No. 012/KMP/V/12, tanggal 3 Mei 2012;

34.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala Dinas  
Tata Ruang DKI Jakarta No. 035/KMP/XII/12, tanggal 3 Desember  
2012;

35.) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Gubernur DKI  
Jakarta No. 054/KMP/IX/13, tanggal 23 Desember 2013;

36.) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala Dinas  
Tata Ruang DKI Jakarta No. 056/KMP/X/13, tanggal 21 Oktober 2013;

37.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Suarat Kuasa Direksi kepada Ferry  
Suhardjo tanggal 16 November 2011;

38.) 1 (satu) lembar foto copy surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Ruang  
dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta No. 4966/-1.711.53 tanggal 12  
September 2017.

39.) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia  
kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 014/YTMAP/DTR/XII/  
12, tanggal 11 Desember 2012 perihal permohonan revisi RTLb;

40.) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia  
kepada PT. Brahma Adhiwida No. SK-006/YTMAP-IG/VIII/2015, tanggal  
8 September perihal Surat dari Gubernur DKI Joko Widodo Nomor 416/-  
1.785.526 tertanggal 16 April 2013;

41.) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia  
kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta Nomor 010/YTMAP/  
DTR/XI/121, tanggal 29 November 2012 perihal permohonan Surat  
Pengantar/Keterangan ke Dinas Pendidikan DKI Jakarta untuk  
Penerbitan Izin Prinsip Sekolah.

Bahwa barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum  
dan dalam persidangan telah diperlihatkan kepada saksi-saksi maupun  
kepada terdakwa dan atas barang bukti tersebut saksi saksi dan terdakwa  
membenarkannya sehingga dapat dipakai sebagai pembuktian;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar keterangan  
Terdakwa sebagai berikut :-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa di Penyidik, sekitar 7 atau 8 kali., dan putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat diperiksa didampingi Penasihat Hukum;

- Bahwa Terdakwa pada saat diperiksa oleh Penyidik tidak dipaksa, dan tidak diancam untuk memberikan keterangan dalam perkara ini, dan keterangan benar semua;
- Bahwa Terdakwa diperiksa dalam perkara ini mengenai penipuan dan penggelapan, atas laporan PT. Brahma Adiwidiya;
- Bahwa Terdakwa didalam pengaduannya kasus penipuan dan penggelapan mengenai PT. Brahma Adiwidiya menganggap barang yang dibeli tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.
- Bahwa dalam perkara ini ada perjanjian jual beli antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adiwidiya, pada bulan November 2011;
- Bahwa yang diperjual belikan yaitu 2 unit lantai, yaitu 7 dan 8 di gedung Lummina Tower Kuningan Place, tempatnya di Jl. Kuningan Mulia nomor 15. Jakarta Selatan, dan yang menjual PT. Kemuliaan Megah Perkasa, dan yang membeli PT. Brahma Adiwidiya;
- Bahwa jual beli yaitu 2 unit lantai di gedung Lummina Tower Kuningan Place, Jakarta Selatan sudah terjadi jual beli dengan PPJB dengan harga sekitar Rp. 31 Milyar dengan PPN menjadi Rp 34 Milyar, dan sudah dibayar lunas periode Oktober, November 2011;
- Bahwa pada saat pelunasan tersebut bangunan sudah selesai dibangun serta sudah diserahkan pada Januari 2012;
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa dibangun pada tahun 2005-2006 , dan Ibu Indrijati Gautama, sebagai pemegang saham dan masuk sebagai investor, ada 5 pemegang saham. yaitu Ibu Indrijati Gautama melalui PT. KSP, Pico Grup melalui PT. DKA, Bpk Itenk Yohan melalui PT. WA, dan Bpk Hendri Suhardiman melalui PT. MMI dan Terdakwa mewakili PT. TP. dan saham Terdakwa 25% persen, dan PT. MMI , DKA dan WA melebihi 60%, PT KSP 10%;
- Bahwa susunan pengurusannya PT. Kemuliaan Megah Perkasa ada 5 orang. Presiden Komisaris Ibu Indrijati Gautama, dengan 4 komisaris yaitu dengan Ibu Caroline Dewi, ibu Silvana, Bpk Itenk Yohan, Bpk Hendri Suhardiman. Direksi ada 4 orang, dan Terdakwa sebagai Presiden Direktur, dan ada 3 Direktur lainnya adalah Bapak alm. Hendro Setiawan, Bpk Nioyantoni, dan Bpk Gunarto Gautama.
- Bahwa sebagai Direktur didalam akta tidak diatur dan tidak disebutkan jabatannya ia sebagai Direktur apa, tetapi didalam oprasionel diatur dan disebutkan Pak Hendro dan Bpk Yantoni sebagai Direktut perizinan dan

Halaman. 108 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

Project.dan untuk Bpk Gunarto Gautama membawahi finance, SDM,  
putusan.mahkamahagung.go.id  
kepegawaian dan legalitas;

- Bahwa Terdakwa sebagai Presiden Direktur sesuai RUPS, sejak bulan Februari 2006, dan gedung Lumina Tower Kuningan Palace bangunan dibangun tahun 2005, dan pemegang saham masuk bersama-sama dengan Terdakwa bulan Februari 2006 sudah masuk.dan untuk jangka waktu 5 tahun.
- Bahwa ada perubahan pengurusan pada bulan Desember tahun 2010 karena ketidak harmonisan pemegang saham, maka beberapa pemegang saham keluar. sehingga tinggal dua pemegang saham, yaitu Indrijati Gautama melalui PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan Terdakwa melalui PT. TP, dan untuk PT MMI, PT. DKA dan PT.WA keluar pada bulan Desember 2010;
- Bahwa setelah saat ini saham Terdakwa menjadi 90% di PT. TP. dan PT. KSP 10%, dan jabatan Terdakwa menjadi komisaris sejak tahun 2006.
- Bahwa setelah pemegang saham keluar pada 2006 saat pemegang telah terjadi perubahan pemegang saham dan juga telah terjadi perubahan pengurus pada tahun 2010, dan, sehingga direksi tinggal 2 orang yaitu Terdakwa sebagai Presiden Ddirektur dan Gunarto Gautama sebagai Direktur.
- Bahwa Terdakwa menjadi Direktur sampai tahun 2016, dan telah terjadi perubahan pada tahun 2016 Bapak Indiarto selaku direktur, dan Bapak Veri Raharjo sebagai Presiden komisaris, Bpk. Beni Patideo dan Terdakwa sebagai Komisaris;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adiwidiya, jabatan Terdakwa adalah Presiden Direktur.
- Bahwa pada saat dijual belikan 2 lantai di Lumina tower ada 3 tower, namanya Invinia, Ultima, dan lummina.
- Bahwa untuk Invinia untuk hunian, Ultima untuk hunian., dan untuk Lumina Hunian dan auditorium.
- Bahwa Tower invinia hunian semua, 1 lantai ada beberapa kamar, dan itu sudah penuh, dan yang kedua Ultima juga Hunian, dari atas sampai bawah semua hunian;
- Bahwa seluruh gedung baik apartemen atau perkantoran mulai dipasarkan kapan tahun 2006, sebelum keluar izinnya, karena Izin bangunan keluar tahun 2008, berikut dengan lampirannya, persis seperti sekarang, dan khusus lummina lantai 10, dan 11;

Halaman. 109 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

- Bahwa Izin ketiga tower tersebut mendapatkan izin dari Pemprof DKI  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, dan dikeluarkan izinnnya pada bulan Juni 2008, dan untuk 3  
Tower tersebut hanya 1 izin, dan belum pernah ada perubahan izin ke  
Pemprof DKI Jakarta, karena terakhir izin itu tahun 2008;

- Bahwa setahu Terdakwa yang menandatangani dari Kepala Dinas Tata Ruang yaitu Bpk Hari Sasongko;
- Bahwa dokumen yang diberikan kepada PT. PT. Kemuliaan Megah Perkasa untuk Perizinan ada 2 lembar berukuran A4 dan satu tumpuk gambar arsitek untuk lampirannya dan satu kesatuannya;
- Bahwa setahu Terdakwa sebagaimana izin didalam lampiran untuk lantai 7 dan 8 didalam perizinannaya untuk Auditorium/serba guna;
- Bahwa Terdakwa pernah melihat pengikatan perjanjian jual beli PT. Kemuliaan Megah Perkasa dan PT. Brahma Adhiwidia, untuk lantai 7, No.383 untuk lantai 8 No.384;
- Bahwa PPJBnya pada 28 November 2011, dan yang bertindak untuk dan atas nama Direksi dalam PPJB yaitu Bpk Veri Suharjo.
- Bahwa Bpk Veri Suharjo bertindak selaku pihak penjual dasarnya surat kuasa dari Direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa kepada Veri Suharjo.
- Bahwa penandatangan surat kuasa itu berdasarkan anggaran dasar kewenangan untuk Presiden Direktur untuk memberikan kuasa ke Direksi bersama sama dengan Direktur lainnya, yang menandatangani adalah Terdakwa dan sdr Gunarto Gautama.
- Bahwa Veri Suharjo diberi kuasa jabatan di PT. Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Manager keuangan.
- Bahwa Kewenangannya dikuasakannya itu untuk mengurus dan memproses PPJB dengan PT. Brahma Adhiwidia.
- Bahwa selanjutnya Penuntut Umum menunjukkan Bukti surat kuasa kepada Terdakwa dan Terakwa mengetahui surat kuasa ini;
- Bahwa Terdakwa mengetahui lantai 7 dan 8 gedung Lummina Tower Kuningan Palace itu dibeli oleh PT. Brahma Adhiwidia;
- Bahwa dari pihak PT. Brahma Adhiwidia tidak pernah bertemu dengan dengan Terdakwa, karena PT. Brahma Adhiwidia membeli, dan Terdakwa mengetahui dari Ibu Indrijati Gautama;
- Bahwa Tower Lummina lantai 7 dan 8 dibeli oleh PT. Brahma Adhiwidia diketahui oleh Terdakwa sebagai direktur PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- Bahwa hampir seluruh gedung Lumina Tower dimiliki oleh Ibu Indrijati Gautama melalui beberapa perusahaan khusus lantai 7 dan 8 pada periode Juli-September 2011 Ibu Indrijati Gautama meminta agar dijual kepada beliau yaitu untuk kegunaan sebagai gereja, pada mulanya

Halaman. 110 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

walaupun Terdakwa tidak setuju. Tetapi karena untuk gereja akhirnya putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa setuju, dan pembayaran seperti biasa kepada Ibu Indrijati Gautama, namun pada saat mau menandatangani PPJB Ibu Indrijati Gautama memberikan satu nama PT. Brahma Adhiwidia;

- Bahwa didalam dokumen PPJB mengenai surat kuasa, Terdakwa tidak memberikan kuasa secara lisan pada waktu kuasakan pada Veri Suharjo;
- Bahwa kejadiannya waktu itu melalui email PT. Brahma Adhiwidia, dan selanjutnya PT. Brahma Adhiwidia melakukan penandatanganan, lalu Terdakwa meminta staff Terdakwa agar membantu Bpk Veri Suharjo. Selanjutnya Ibu Ratna telah membantu Bpk Veri Suharjo, namun waktu kita belum tahu karena PPJB itu pulang pergi, diberikan ke PT. Kemuliaan Megah Perkasa, lalu dari PT. Brahma Adhiwidia karena ada yang harus direvisi, sehingga Terdakwa memberikan surat kuasa untuk kemudahan, proses PPJBnya;
- Bahwa bangunan ada 3 tower tersebut setelah kasus PT. Brahma Adhiwidia, Terdakwa baru mengetahui bahwa kami dari PT. Kemuliaan Megah Perkasa memiliki 2 format PPJB yang satu untuk hunian dan yang satu lagi untuk non hunian. dan secara prinsip semuanya sama, hanya judulnya adalah untuk apartemen misalnya infinia, sedangkan PPJB untuk non hunian bunyi nya adalah Unit ruang kantor (non hunian);
- Bahwa judul PPJB untuk apartemen PPJB nya adalah Perjanjian pengikatan jual beli hunian.
- Bahwa seluruh PPJB yang ditanda tangani oleh PT. Kemuliaan Megah Perkasa baik hunian dan non hunian, pada waktu kasus pelaporan polisi Terdakwa melihat dan memperajari dan mencari dokumen ternyata bahwa sejak semula bahwa semua sudah diatur oleh Direksi yang bertanggung jawab bahwa PPJB itu ada dua model satu untuk hunian dan satu lagi untuk non hunian sehingga Terdakwa tidak tahu sama sekali saat penandatanganan PPJB dilakukan.
- Bahwa yang terkait dengan penjualan atau pemasaran unit-unit hunian maupun non hunian didalam manajemennya yang bertanggungjawab atas pemasarannya dan didalam anggaran dasar Kemenkumham tidak disebutkan, dan disebutkan semua direktur, tetapi di dalam oprasional management diatur dalam masing masing pembagian kerja Direksi Ibu Indrijati Gautama selain menjadi Presiden Komisaris juga merangkap menjadi sales dan marketing Direktur, juga sebagai Direktur IT dan juga Direksi. Karena hal itu diputuskan dalam rapat Direksi dan bersama-sama. karena Direksi Ibu Indrijati Gautama pemilik tanah atau yang pertama kali

Halaman. 111 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kenalan banyak, dan atas permintaan Ibu Indrijati Gautama karena memang itu projectnya ibu Indrijati Gautama.

- Bahwa pemegang saham minoritas, berikut pengurus menunjuk Ibu Indrijati Gautama dan yang mengendalikan sales dan marketing karena kewenangan tersebut sudah diputuskan sejak Februari 2006.
- Bahwa kewenangan sales dan marketing kewenangan Direktur pada mulanya semua yang dijual hunian tower infinia dan tower ultima, sedangkan untuk lumina tidak di pasarkan karena internal ingin dibeli oleh ibu Indrijati Gautama seluruhnya.
- Bahwa secara internal ibu Indrijati Gautama sudah memiliki beberapa lantai, dan ibu Indrijati Gautama sebagai komisaris, Direktur sales dan marketing pada waktu permohonan membeli lantai 7 dan 8, dan email yang datang pertama itu dari ibu Indrijati Gautama mengirim kepada Terdakwa, dikarenakan ibu Indrijati Gautama membutuhkan 2 lantai lagi mohon diberikan kepada ibu Indrijati Gautama. Jadi email pertama termasuk judul dikirim oleh ibu Indrijati Gautama, setelah itu email berjalan menggunakan dengan perihal yang sama.
- Bahwa walaupun tugas pengurusan izin dan project berada pada PT. Pico grup atau saat itu alm. Bpk. Endri Setiawan dan Bpk. Anthoni, namun setiap bulan kami melakukan rapat. dan dari rapat itulah semua Direksi bercerita, contohnya Ibu Indri bercerita perkembangan penjualan, Bapak anthoni bercerita tentang project, dan sejak awal karena memang pemilik tanah itu ibu Indrijati Gautama sudah tahu izin yang dikeluarkan oleh pemerinta DKI Jakarta, pada waktu itu yang memang saat itu belum menjadi IMB;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa ditunjukkan bukti email, dan Terdakwa mengetahui bukti email ini;
- Bahwa dalam hal pembuatan PPJB ruang unit kantor non hunian Veri Suharjo tidak memberitahukan kepada Terdakwa, dan Terdakwa juga tidak membaca PPJB tersebut;
- Bahwa Terdakwa mengetahui perjanjian pada saat ada kasus dengan PT. Brahma Adhiwidia;
- Bahwa Terdakwa mengetahui pada saat PT. Brahma Adhiwidia membayar lunas Rp.34 Milyar, untuk pembelian lantai 7 dan 8 tersebut;
- Bahwa yang Terdakwa ketahui tentang penjualan gedung 7 dan 8 yang dijual kepada PT. Brahma Adhiwidia, karena penjualan untuk seluruh apartemen tidak minta persetujuan kepada Terdakwa, karena disitu pengurus masih banyak, dan unit yang diperjualkan masih banyak

Halaman. 112 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sehingga ibu Indrijati Gautama tidak mempresentasikan unitnya ada putusan.mahkamahagung.go.id

sekitan ratus. tentang harganya ada berapa ratus. Oleh karena itu semua menyetujui, untuk semua penjualan tidak ada penyetujuan pada saat itu. tapi pada tahun 2011 karena hampir semua unit sudah terjual hanya tinggal beberapa lantai di gedung lumina sehingga ibu Indrijati Gautama selaku komisaris dan pemegang saham meminta izin kepada Terdakwa agar menjual kepada ibu Indrijati Gautama.

- Bahwa penjualan lantai 7 dan 8 tersebut ibu Indrijati Gautama minta izin dulu kepada Terdakwa karena milik Perusahaan, dan pada waktu itu yang disampaikan ibu Indrijati Gautama kepada Terdakwa untuk kebutuhan gereja dan melalui Email pada bulan Juli 2011.
- Bahwa Veri Suharjo sebagai orang yang sdr beri kuasa, Terdakwa Suharjo mengatakan kepada sdr membeli lantai 7 dan 8 adalah untuk perkantoran, jadi tidak secara lisan, namun secara email, bahwa PT. Brahma Adhiwidia sudah membayar lunas dan akan melakukan PPJB;
- Bahwa didalam PPJB tersebut ada pasal 2, pasal 2 itu adalah yang menuliskan bahwa objek yang dijual adalah pada lampiran 2, lampiran 2 menerangkan bahwa lantai 7 dan 8 objek yang dijual adalah auditorium / ruang serba guna dimana gambar yang dilampirkan pada PPJB yang sudah ditanda tangani kedua belah pihak adalah gambar yang identik atau sama dengan gambar lampiran IMB lampiran 4 gambar arsitektur Kuningan Place.
- Bahwa di dalam lampiran 4 gambar sesuai arsitektur tujuan penggunaannya untuk sudah saya jelaskan ada 3 tower, 2 tower untuk hunian dan 1 tower untuk perkantoran/auditorium.
- Bahwa Terdakwa pribadi atau PT. Kemuliaan Megah Perkasa tidak pernah menawarkan kepada ibu Indrijati Gautama untuk membeli lantai 7 dan 8 untuk office tower, tetapi kalau ibu Indrijati Gautama meminta kepada Terdakwa untuk membeli lantai 7 dan 8 untuk gereja;
- Bahwa pertama kali setelah ditanda tangani pada bulan November 2011, dan serah terima pada bulan Januari 2012, dan pada bulan Februari 2012 PT. Brahma Adhiwidia mengirim surat pada PT. Kemuliaan Megah Perkasa untuk permohonan izin untuk permohonan renovasi sebagai auditorium/ruang serba guna, dan 2 kemudian lantai tersebut bisa digunakan sebagai auditorium / ruang serba guna.
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa tidak pernah menyampaikan ke Veri Suharjo untuk menyampaikan ke PT. Brahma Adhiwidia bahwa unit yang dijual adalah unit ruang kantor atau non hunian pada saat Veri

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Suharjo melakukan serah terima unit, dan tanda tangan PPJB, atau putusan.mahkamahagung.go.id sebelum PPJB ditanda tangani kedua belah pihak;

- Bahwa yang diserahkan PT. Kemuliaan Megah Perkasa sudah sesuai dengan berita acara serah terima ke PT. Brahma Adhiwidia dalam PPJB Nomor 383 384;
- Bahwa Terdakwa sampaikan IMB kami hanya 1, tetapi mencangkup 3 tower, 2 tower hunian dan 1 tower untuk auditorium / ruang serbaguna. Izinnya sesuai dengan lampiran 4 IMB, lampiran itu banyak sekali 1 tumpuk dimana menjelaskan dengan detail setiap lantai fungsi dan kegunaannya untuk lantai 7 dan lantai 8 yang di jual kepada PT. Brahma Adhiwidia fungsi dan kegunaannya adalah auditorium / ruang serbaguna.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjadi direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa sejak penandatanganan PPJB ada keberatan dari PT. Brahma Adhiwidia mengenai unit yang telah dibelinya, setelah 5 tahun yaitu pada tahun 2011 digunakan dan ada izin auditorium dan ada izin lalu pada tahun 2015 Brahma berkeberatan dengan mengirimkan surat ke Bpk Gubernur yaitu intinya pada saat itu PT. Brahma Adhiwidia berkeberatan PT. Kemuliaan Megah Perkasa merevisi IMB dan RTLB, dan IMB PT. Kemuliaan Megah Perkasa masih sama pada tahun 2008 saat terbit;
- Bahwa Terdakwa mengetahui surat PT. Dimas Cipta Karya tata ruang pertanahan nomor 49 66 tanggal 13 September 2017, inti dari surat ini akibat dilaporkan ke kepolisian PT. Kemuliaan Megah Perkasa mengirimkan surat pada Pemda DKI, apakah IMB yang dimiliki PT. Kemuliaan Megah Perkasa masih berlaku. dan dijawab oleh Pemda DKI melalui dinas citata bahwa IMB yang dimiliki oleh PT. Kemuliaan Megah Perkasa yang dibuat pada tahun Juni 2008 masih berlaku.
- Bahwa Terdakwa tidak pernah menyuruh Ibu Indrijati Gautama untuk menjual lantai 7 dan 8 adalah unit perkantoran;
- Bahwa maksud Terdakwa bahwa unit yang dibeli oleh PT. Brahma Adhiwidia ini adalah yang sebagai lampiran, adalah karena yang jual adalah PPJB, objek yang dilampirkan dalam PPJB pasal 2 lampiran 2 bahwa dengan jelas disitu lantai 7 dan 8 sebagai auditorium / ruang serba guna, gambar itu pun identik dengan gambar yang ada di IMB. begitupun saat serah terima adalah melakukan hal yang sama.
- Bahwa sesuai IMB lantai bawah ada lobi dan perkantoran, lantai 2 ada gudang dan sekretariat, lantai 3 dan 4 adalah auditorium, 5 auditorium, 6 dan 7 auditorium. Lantai 8, 9, 10 kantor. yang kita sebutkan dengan PT. Brahma Adhiwidia lantai 7 dan 8 kalau didalam IMB adalah lantai 6

### 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

dan 7. Tetapi dalam PPJB karena menggunakan marketing disebutnya putusan.mahkamahagung.go.id lantai 7 dan 8 karena tidak ada lantai 4.

- Bahwa sebelum dijual mereka sudah tahu peruntukannya, sejak dibangun, dan sudah ditentukan seperti yang ada sekarang;
- Bahwa yang sekarang yang dipermasalahkan adalah keduanya lantai lantai 7 dan 8 yang secara IMB peruntukannya adalah auditorium / ruang serba guna dipermasalahkan karena perbedaan frasa yaitu kantor oleh pembeli;
- Bahwa sesuai detail lampiran lantai per lantai khusus lumina tower. dari lantai per lantai, ada 3 basement untuk parkir., kemudian di atasnya lantai 1 lobi kantor dan kantor. Lantai 2, Gudang dan sekretariat. Lantai 3, 4, 5, 6, 7, Auditorium, lantai 8, 9, dan 10 digunakan untuk kantor, dan semua unit sudah terjual dan untuk Basement tidak dijual;
- Bahwa untuk penjualan lantai 1 sampai dengan lantai 10 sudah dilakukan pengikatan, dan seluruhnya dimiliki grup Ibu Indrijati Gautama lantai 2, 3, 4, 5, 6, sedangkan untuk lantai 7, 8, 9, ada 2 lantai pemiliknya PT. Brahma Adhiwidia tetapi Ibu Indrijati Gautama menggunakan nama PT. yang berbeda, dan lantai 8 digunakan oleh Ibu Indrijati Gautama sekarang menjadi sekolah, dan lantai 9 juga untuk sekolah.
- Bahwa transaksi jual beli pemilik-pemilik lain selain PT. Brahma Adhiwidia sudah sampai PPJB.
- Bahwa didalam PPJB terhadap unit-unit yang bukan lantai 7 dan 8 itu seluruhnya menggunakan PPJB yang sama yaitu pengikatan perjanjian jual beli unit ruang kantor (non hunian);
- Bahwa PT. Kemuliaan Megah Perkasa ada bagian legalnya pada tahun 2006 sampai 2011 masih ada., dan setelah 2011 tidak ada lagi,;
- Bahwa benar setiap lantai yang diperjualkan tetap memakai blanko, karena Terakwa mengetahui detailnya karena adanya kasus, yang kedua juga kesaksian Pak Yantonio dia yang membuat.
- Bahwa tentang surat kuasa Terdakwa telah memberi kuasa kepada Veri Suharjo, tetapi Terdakwa tidak menyuruh yang bersangkutan untuk menuliskan unit ruang kantor (non hunian);
- Bahwa tentang konseptor yang membuat PPJB Terdakwa baru mengetahui ketika ada kasus, dan sebelum ada kasus Terdakwa tidak tahu.

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan para ahli dihubungkan dengan keterangan Terdakwa dan barang bukti serta bukti surat sebagaimana telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

diuraikan diatas, setelah dihubungkan satu dengan yang lain sedemikian rupa  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)  
sehingga dapat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa susunan pengurus PT.Kemuliaan Megah Perkasa adalah Terdakwa Valent Yusuf sebagai Presiden Direktur, Gunarto Gautama sebagai Direktur dan Indriajati Gautama sebagai Komisaris .
- Bahwa PT.Kemuliaan Megah Perkasa bergerak dibidang pengembang yang membangun komplek Kuningan Palace yang terdiri dari 3 (tiga) Tower yaitu gedung Apartemen Infinia, gedung Apartemen Ultima dan gedung Lumina Tower ;
- Bahwa Ijin Mendirikan Bangnan (IMB) dari The Kuningan Palace adalah untuk hunian dan fasilitasnya sebagaimana SK Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta No. 7047/IMN/2008 tanggal 20 Juni 2008 ;
- Bahwa The Kuningan Palace dibangun adalah untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu PT.Kemuliaan Megah Perkasa akan mendapat keuntungan ;
- Bahwa pemasaran unit unit Kuningan Palace dilakukan oleh Karyawan PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan Agen Property ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dari PT.Kemuliaan Megah Perkasa menunjuk Indrijati Gautama yang merupakan Komisaris PT.Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace ;
- Bahwa pada September 2011 Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran dengan sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) kantor yang dalam tahap penyelesaian ;
- Bahwa luas bangunan lantai 7 dan lantai 8 yang ditawarkan Indrijati Gautama kepada Tjung Lina adalah masing seluas 796,8 M2 (netto) atau 923,26 M2 (gross) ;
- Bahwa Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya dengan penjelasan Indrijati Gautama yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran sehingga akhirnya PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 ;
- Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 dengan harga Rp. 17.330.713.400.- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga

Halaman. 116 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) per lantai sudah termasuk PPN dan total harga 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp. 34.661.426.800.- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) ;

- Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina telah membayar lunas harga 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower kepada PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan kemudian dibuat PPJB pada tanggal 28 Nopember 2011 ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dan Gunarto Gautama selaku Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dengan Surat Kuasa Khusus menugaskan Ferry Sahardjo untuk dan atas nama Vallen Yusuf (Terdakwa) dan Gunarto Gautama untuk mengurus dan menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina ;
- Bahwa kemudian dibuat dan ditanda tangani PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 7 gedung Lumina Tower dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 8 gedung Lumina Tower ;
- Bahwa dalam PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 pada pasal 2 perihal objek perjanjian dengan jelas disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina adalah unit ruang kantor (non hunian) ;
- Bahwa Ferry Sahardjo yang bertindak mewakili PT.Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan unit yang diperjual belikan yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina selaku pembeli sebagaimana Berita Acara Serah Terima unit Ruang Kantor Lumina Tower ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut, maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang aspek yuridis sesuai dengan dakwaan Jaksa Penuntut Umum apakah Terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana seperti yang didakwakan ;

Menimbang bahwa terdakwa telah didakwakan dalam perkara ini melakukan tindak pidana :

Kesatu : Sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-2 KUHP;

Atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kedua : sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam Pasal 263  
putusan.mahkamahagung.go.id  
ayat (1) KUHP.Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-2 KUHP ;

Menimbang bahwa oleh karena dakwaan Penuntut Umum bersifat alternative, maka hal ini memberikan kebebasan bagi Majelis Hakim untuk memilih salah satu dakwaan yang paling tepat atas perbuatan terdakwa ;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi saksi dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan barang bukti serta bukti surat dan fakta fakta yang diperoleh selama persidangan maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dakwaan kesatu melanggar pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat 1 ke 2 KUHP yang unsur unsurnya sebagai berikut:

1. Barang siapa ;
2. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;
3. Dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu atau tipu muslihat atau rangkaian kebohongan membujuk atau mengerakkan orang supaya memberikan sesuatu barang / membuat hutang atau menghapuskan piutang ;
4. Sebagai orang yang membujuk melakukan ;

Menimbang bahwa untuk menyatakan terbuktinya suatu dakwaan maka haruslah terpenuhi semua unsur-unsur pasal yang didakwaan tersebut;

### Ad.1. Unsur "Barang siapa"

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "Barang siapa" dalam hukum pidana menunjuk kepada setiap orang/badan hukum sebagai subjek hukum atau pelaku tindak pidana yang mampu bertanggung jawab menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah diajukan/ dihadapkan oleh Penuntut Umum seorang terdakwa bernama Valent Yusuf dengan segala identitas lengkapnya sebagaimana termuat dalam Dakwaan dan Berita Acara Sidang, identitas mana diakui dan dibenarkan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Hakim di persidangan ternyata terdakwa mampu berkomunikasi dengan baik dan lancar dalam menjawab semua pertanyaan yang ditanyakan, baik oleh Majelis Hakim maupun oleh Penuntut Umum dan Penasehat Hukum terdakwa dan dalam pantauan Majelis bahwa terdakwa sehat jasmani





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

maupun akalnya sehingga dipandang mampu bertanggung jawab menurut putusan.mahkamahagung.go.id

hukum maka oleh karena itu menurut Majelis Hakim mengenai unsur barang siapa telah terbukti dan terpenuhi ;

### **Ad.2. Unsur " Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum "**

Menimbang, bahwa unsur ke-2 ini mengandung pengertian bahwa pelaku harus mengetahui dan menyadari bahwa keuntungan yang terjadi menjadi tujuannya itu di peroleh dengan cara yang tidak wajar dan bertentangan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi saksi dan ahli dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan barang bukti serta bukti surat dan fakta fakta yang diperoleh selama persidangan :

- Bahwa Terdakwa Valent Yusuf sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa yang bergerak dibidang Developer/ pengembang yang membangun kompleks Kuningan Palace yang terdiri dari 3 (tiga) Tower yaitu gedung Apartemen Infinia, gedung Apartemen Ultima dan gedung Lumina Tower ;
- Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari The Kuningan Palace adalah untuk hunian dan fasilitasnya sebagaimana SK Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta No. 7047/IMN/2008 tanggal 20 Juni 2008 ;
- Bahwa The Kuningan Palace dibangun adalah untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu PT.Kemuliaan Megah Perkasa akan mendapat keuntungan ;
- Bahwa pemasaran unit unit Kuningan Palace dilakukan oleh Karyawan PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan Agen Property ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dari PT.Kemuliaan Megah Perkasa menunjuk Indrijati Gautama yang merupakan Komisariss PT.Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace ;
- Bahwa pada September 2011 Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran dengan sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) kantor yang dalam tahap penyelesaian ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

➤ Bahwa luas bangunan lantai 7 dan lantai 8 yang ditawarkan Indrijati putusan.mahkamahagung.go.id

Gautama kepada Tjung Lina adalah masing seluas 796,8 M2 (netto) atau 923,26 M2 (gross) ;

➤ Bahwa Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya dengan penjelasan Indrijati Gautama yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran sehingga akhirnya PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 ;

➤ Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 dengan harga Rp. 17.330.713.400.- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga puluh juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) per lantai sudah termasuk PPN dan total harga 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp. 34.661.426.800.- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) ;

➤ Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina telah membayar lunas harga 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower kepada PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan kemudian dibuat PPJB pada tanggal 28 Nopember 2011 ;

➤ Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dan Gunarto Gautama selaku Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dengan Surat Kuasa Khusus menugaskan Ferry Sahardjo untuk dan atas nama Vallen Yusuf (Terdakwa) dan Gunarto Gautama untuk mengurus dan menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina ;

➤ Bahwa kemudian dibuat dan ditanda tangani PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 7 gedung Lumina Tower dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 8 gedung Lumina Tower ;

➤ Bahwa dalam PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 pada pasal 2 perihal objek perjanjian dengan jelas disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan kepada PT. Brahma Adhiwidia adalah unit ruang kantor (non hunian) ;

➤ Bahwa Ferry Sahardjo yang bertindak mewakili PT.Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan unit yang diperjual belikan yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada PT. Brahma Adhiwidia yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

diwakili Direktornya Tjung Lina selaku pembeli sebagaimana Berita Acara  
putusan.mahkamahagung.go.id

Serah Terima unit Ruang Kantor Lumina Tower ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas ternyata terdakwa sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa membangun The Kuningan Palace untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu Terdakwa menunjuk Indrijati Gautama sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace dan kemudian Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran sehingga Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran dan akhirnya membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 dan untuk itu Terdakwa dan PT.Kemuliaan Megah Perkasa akan mendapat keuntungan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur ke 2 tersebut telah terbukti dan terpenuhi ;

**Ad.3. Unsur " Dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu atau tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, membujuk atau mengerakkan orang supaya memberikan sesuatu barang / membuat hutang atau menghapuskan piutang"**

Menimbang, bahwa unsur memakai nama palsu atau serangkaian kata bohong adalah merupakan cara-cara atau salah satu cara supaya orang lain percaya dengan kata-katanya sehingga tergerak untuk menyerahkan barang sesuatu kepada pelaku ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi saksi dan ahli dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan barang bukti serta bukti surat dan fakta fakta yang diperoleh selama persidangan :

- Bahwa susunan pengurus PT.Kemuliaan Megah Perkasa adalah Terdakwa Valent Yusuf sebagai Presiden Direktur, Gunarto Gautama sebagai Direktur dan Indrijati Gautama sebagai Komisaris .
- Bahwa PT.Kemuliaan Megah Perkasa bergerak dibidang pengembang yang membangun komplek Kuningan Palace yang terdiri dari 3 (tiga) Tower yaitu gedung Apartemen Infinia, gedung Apartemen Ultima dan gedung Lumina Tower ;
- Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari The Kuningan Palace adalah untuk hunian dan fasilitasnya sebagaimana SK Kepala Dinas Penataan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dan Pengawasan Bangunan Propinsi DKI Jakarta No. 7047/IMN/2008  
putusan.mahkamahagung.go.id  
tanggal 20 Juni 2008 ;

- Bahwa The Kuningan Palace dibangun adalah untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu PT.Kemuliaan Megah Perkasa akan mendapat keuntungan ;
- Bahwa pemasaran unit unit Kuningan Palace dilakukan oleh Karyawan PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan Agen Property ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dari PT.Kemuliaan Megah Perkasa menunjuk Indrijati Gautama yang merupakan Komisaris PT.Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace ;
- Bahwa pada September 2011 Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran dengan sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) kantor yang dalam tahap penyelesaian ;
- Bahwa luas bangunan lantai 7 dan lantai 8 yang ditawarkan Indrijati Gautama kepada Tjung Lina adalah masing seluas 796,8 M2 (netto) atau 923,26 M2 (gross) ;
- Bahwa Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya dengan penjelasan Indrijati Gautama yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran sehingga akhirnya PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 ;
- Bahwa kemudian PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 dengan harga Rp. 17.330.713.400.- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga puluh juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) perlantai sudah termasuk PPN dan total harga 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp. 34.661.426.800.- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah) ;
- Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina telah membayar lunas harga 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower kepada PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan kemudian dibuat PPJB pada tanggal 28 Nopember 2011 ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dan Gunarto Gautama selaku Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dengan Surat Kuasa Khusus menugaskan Ferry Sahardjo untuk dan atas nama Vallen Yusuf

Halaman. 122 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(Terdakwa) dan Gunarto Gautama untuk mengurus dan menyelesaikan  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lantai 7 dan Lantai 8 gedung

Lumina Tower kepada Tjung Lina ;

- Bahwa kemudian PPJB dibuat dan ditanda tangani dengan Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 7 gedung Lumina Tower dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 untuk lantai 8 gedung Lumina Tower ;
- Bahwa dalam PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 pada pasal 2 perihal objek perjanjian dengan jelas disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina adalah unit ruang kantor (non hunian) ;
- Bahwa Ferry Sahardjo yang bertindak mewakili PT.Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan unit yang diperjual belikan yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina selaku pembeli sebagaimana Berita Acara Serah Terima unit Ruang Kantor Lumina Tower ;
- Bahwa ternyata Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower tidak dapat digunakan untuk perkantoran dan hanya pernah digunakan untuk auditorium dan pernah disewakan untuk sekolah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas ternyata terdakwa sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa membangun The Kuningan Palace untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu Terdakwa menunjuk Indrijati Gautama sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace, kemudian Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran sehingga Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya dengan kata kata Indrijati Gautama yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran dan akhirnya PT. Brahma Adhiwidia membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower dan kemudian dibuat PPJB antara Ferry Sahardjo yang bertindak mewakili Terdakwa sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan dalam pasal 2 PPJB tersebut, disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan adalah unit ruang kantor (non hunian) namun ternyata Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower tidak dapat digunakan untuk perkantoran dan hanya pernah digunakan untuk auditorium dan pernah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

disewakan untuk sekolah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur putusan.mahkamahagung.go.id ke 3 tersebut telah terbukti dan terpenuhi ;

### Ad.4. Unsur Sebagai orang yang membujuk melakukan;

Bahwa unsur membujuk ini harus menggunakan salah satu instrument berupa pemberian atau salah menggunakan kekuasaan atau pengaruh, kekerasan, ancaman atau memberikan kesempatan, daya upaya atau keterangan sengaja membujuk orang lain supaya melakukan sesuatu ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi saksi dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan barang bukti serta bukti surat dan fakta fakta yang diperoleh selama persidangan :

- Bahwa PT.Kemuliaan Megah Perkasa bergerak dibidang Developer/pengembang yang membangun kompleks Kuningan Palace yang terdiri dari 3 (tiga) Tower yaitu gedung Apartemen Infinia, gedung Apartemen Ultima dan gedung Lumina Tower ;
- Bahwa The Kuningan Palace dibangun adalah untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu PT.Kemuliaan Megah Perkasa akan mendapat keuntungan ;
- Bahwa pemasaran unit unit Kuningan Palace dilakukan oleh Karyawan PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan Agen Property ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dari PT.Kemuliaan Megah Perkasa menunjuk Indrijati Gautama yang merupakan Komisaris PT.Kemuliaan Megah Perkasa sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace ;
- Bahwa pada September 2011 Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran ;
- Bahwa Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya dengan penjelasan Indrijati Gautama yang menyatakan bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran sehingga akhirnya PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower ;
- Bahwa kemudian PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direktornya Tjung Lina membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 dengan harga Rp. 17.330.713.400.- (tujuh belas milyar tiga ratus tiga puluh juta tujuh ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah) perlantai sudah termasuk PPN dan total harga 2 (dua) lantai adalah sebesar Rp. 34.661.426.800.- (tiga puluh empat milyar enam ratus enam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puluh satu juta empat ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah)  
putusan.mahkamahagung.go.id  
sudah termasuk PPN ;

- Bahwa PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina telah membayar lunas harga 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower kepada PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan kemudian dibuat PPJB pada tanggal 28 Nopember 2011 ;
- Bahwa Terdakwa selaku Presiden Direktur dan Gunarto Gautama selaku Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dengan Surat Kuasa Khusus menugaskan Ferry Sahardjo untuk dan atas nama Vallen Yusuf (Terdakwa) dan Gunarto Gautama untuk mengurus dan menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina ;
- Bahwa dalam PPJB Nomor 383/KMP-KP/XI/2011 dan PPJB Nomor 384/KMP-KP/XI/2011 tanggal 28 Nopember 2011 pada pasal 2 disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina adalah unitruang kantor (non hunian) ;
- Bahwa Ferry Sahardjo yang bertindak mewakili PT.Kemuliaan Megah Perkasa telah menyerahkan unityang diperjual belikan yaitu Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower kepada PT. Brahma Adhiwidia yang diwakili Direkturnya Tjung Lina selaku pembeli sebagaimana Berita Acara Serah Terima unit Ruang Kantor Lumina Tower ;
- Bahwa ternyata Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower tidak dapat digunakan untuk perkantoran dan hanya pernah digunakan untuk auditorium dan pernah disewakan untuk sekolah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas ternyata terdakwa sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa membangun The Kuningan Palace untuk diperjual belikan kepada masyarakat dan untuk itu Terdakwa menunjuk Indrijati Gautama sebagai Koordinator pemasaran dan penjualan The Kuningan Palace dan kemudian Indrijati Gautama menawarkan lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower kepada Tjung Lina dan menyampaikan bahwa peruntukan gedung Lumina Tower adalah untuk perkantoran sehingga Tjung Lina selaku Direktur Utama PT. Brahma Adhiwidia percaya bahwa Lantai 7 dan lantai 8 gedung Lumina Tower adalah ruang untuk perkantoran dan akhirnya membeli 2 (dua) lantai gedung Lumina Tower dan kemudian dibuat PPJB antara Ferry Sahardjo yang bertindak atas perintah Terdakwa sebagai Presiden Direktur PT.Kemuliaan Megah Perkasa dan dalam pasal 2 PPJB tersebut,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

disebutkan bahwa objek yang diperjual belikan adalah unit ruang kantor putusan.mahkamahagung.go.id

(non hunian) namun ternyata Lantai 7 dan Lantai 8 gedung Lumina Tower tidak dapat digunakan untuk perkantoran dan hanya pernah digunakan untuk auditorium dan pernah disewakan untuk sekolah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur sebagai orang membujuk telah terbukti dan terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh unsur unsur dari dakwaan kesatu melanggar pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat 1 ke 2 KUHP telah terbukti secara sah dan terpenuhi maka Majelis berpendapat, bahwa terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : “ membujuk melakukan penipuan ” ;

Menimbang bahwa oleh karena dakwaan Jaksa Penuntut Umum bersifat alternative dimana dakwaan kesatu telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan maka dakwaan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa tentang nota pembelaan Penasehat Hukum terdakwa dan juga nota pembelaan Terdakwa secara pribadi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa Valent Yusuf tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Jaksa Penuntut Umum dan membebaskan terdakwa dari segala dakwaan dan tuntutan hukum (vrijspraak) atau setidaknya tidaknya melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum serta memulihkan hak hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan serta martabatnya dan menyatakan barang bukti dikembalikan kepada yang berhak serta membebaskan terdakwa untuk tidak membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa tentang nota pembelaan Penasehat Hukum terdakwa tersebut serta Nota pembelaan terdakwa secara pribadi, Majelis Hakim tidak sependapat karena sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa terdakwa telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kesatu dan oleh karenanya nota pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa serta Nota pembelaan terdakwa secara pribadi tidak cukup beralasan dan berdasar hukum sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan segala sesuatunya oleh, Majelis tidak ada ditemukan hal hal yang dapat menghapuskan hukuman terdakwa ataupun sesuatu alasan yang dapat menghilangkan pertanggung jawaban pidana atas diri terdakwa, oleh karenanya terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dihukum sesuai dengan kesalahannya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis menjatuhkan hukuman akan dipertimbangkan hal hal yang memberatkan dan meringankan hukuman atas diri terdakwa sebagai berikut :

## Hal hal yang memberatkan :

- Tidak ditemukan selama persidangan ;

## Hal hal yang meringankan :

- Terdakwa belum pernah dihukum.
- Terdakwa belaku sopan selama persidangan ;

Menimbang bahwa mengingat akan hal hal yang meringankan hukuman atas diri terdakwa, menurut Majelis Hakim adalah adil dan patut apabila atas diri terdakwa diterapkan pidana bersyarat ;

Menimbang bahwa tentang barang bukti akan ditentukan statusnya dalam amar putusan ini ;

Menimbang bahwa oleh karena terdakwa dinyatakan bersalah dan dihukum maka terdakwa dibebani untuk membayar ongkos perkara ini.

Mengingat dan memperhatikan ketentuan perundang undangan yang masih berlaku dan berhubungan dengan perkara ini khususnya pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat 1 ke 2 KUH Pidana jo pasal 14a KUHP .

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan bahwa Terdakwa Valent Yusuf tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana :  
"membujuk melakukan penipuan" ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Valent Yusuf oleh karena itu dengan pidana penjara selama 9 (Sembilan) bulan ;
3. Menetapkan hukuman tersebut tidak perlu dijalani Terdakwa kecuali dikemudian hari ada perintah lain dalam putusan hakim Terdakwa melakukan perbuatan yang dapat dihukum sebelum berakhir masa percobaan selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan ;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit ruangan kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 383/KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;
  - 2) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruangan Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place Nomor 384/KMP-KP/XI/2011, tanggal 28 November 2011 antara PT. Kemuliaan Megah Perkasa dengan PT. Brahma Adhiwidia;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Berita Acara Serah Terima Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower Lt. 8 The Kuningan Place Dilaksanakan di Jakarta pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2012 oleh antara PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA dan PT. BRAHMA ADHIWIDIA;
- 4) 1 (satu) bundle foto copy legalisir kwitansi Pembayaran Pembelian Unit Ruang Kantor (Non Hunian) Lumina Tower lantai 7 dan 8 The Kuningan Place;
- 5) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat No.: 055/KMP/XI/2015, tanggal 11 November 2015, perihal surat PT. Brahma Adhiwidia kepada PT. KMP No.17/DIR/BAW-GUB/IX/2015, tanggal 17 September 2015 The Kuningan Place;
- 6) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati Gautama, tanggal 23 Desember 2013;
- 7) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan Nama: Indrijati Gautama tanggal 29 Oktober 2015;
- 8) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat No.: 003/KMP/I/13, tanggal 14 Januari 2013, Perihal Permohonan Surat Keterangan Revisi RTLB untuk Sekolah Royal Academy dan Permohonan Revisi IMB PT. Kemuliaan Megah Perkasa;
- 9) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 416/-1.785.526, tanggal 16 April 2013, perihal Persetujuan Prinsip Pemanfaatan Sementara Auditorium dan Kantor Sebagai Sarana Pendidikan (spd).
- 10) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Asuransi unit lantai 7 dan 8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 11) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan PBB lantai 7 dan 8 Tower Lumina The Kuningan Place;
- 12) 1 (satu) bundle fotocopy legalisir pembayaran tagihan Service Charge dan Electricity unit lantai 7 dan 8 Tower lumina The Kuningan Place;
- 13) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan penghuni The KUNINGAN PLACE;
- 14) 1 (satu) bundel foto copy buku panduan renovasi unit kantor The KUNINGAN PLACE;
- 15) 1 (satu) bundel foto copy legalisir Akta Notaris Nomor 19 tanggal 17 Mei 2017;
- 16) 1 (satu) bundle foto copy legalisir Akte Notaris Nomor 155 tanggal 28 Mei 1997;

Halaman. 128 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 17) 1 (satu) bundle foto copy surat Nomor: 001/LGL/BAW-SDTR/VI/2015 tanggal 17 Juni 2015, dari PT. BRAHMA ADHIWIDIA kepada Kepala Dinas Tata Ruang kota Administrasi Jakarta Selatan perihal penjelasan perubahan peruntukan;
- 18) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Nomor: 1565/-1.711.5 tanggal 28 Agustus 2015 dari Suku Dinas Penataan Kota Adminisi Jakarta selatan kepada PT. BRAHMA ADHIWIDIA perihal penjelasan perubahan peruntukan;
- 19) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Letter Of Offer Kuningan Place Office Space to PT. Jaya Utama Anugerah Perkasa tertanggal 4 September 2012;
- 20) 5 (lima) lembar asli Hasil Translate/Terjemahan dari dokumen Letter Of Offer Kuningan Place office Space to PT. Jaya Utama Anugerah Perkasa tertanggal 4 September 2012 oleh Penterjemah tersumpah atas nama EKO TJAHYADI.
- 21) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris YUNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017 tentang Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) The Kuningan Place, Nomor 931/GBS/JS/SB/VI/2016, tanggal 18 September 2006;
- 22) 1 (satu) bundle foto copy Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) The Kuningan Place a.n PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA berikut lampirannya yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017;
- 23) 1 (satu) lembar foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017, Surat Kuasa Direksi PT. Kemuliaan Megah Perkasa (KMP) kepada FERRY SUHARDJO, alamat: Jalan Kelapa Gading Barat 1 FH 1 No. 25 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakrata Utara tanggal 16 November 2011;
- 24) 2 (dua) bundle foto copy yang sudah dilegalisir Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Ruangan Kantor (Non Hunian) The Kuningan Place No. 383/KMP-KP/XI/2011 dan No. 384/KMP-KP/XI/2011, keduanya tertanggal 28 November 2011 beserta lampirannya;
- 25) 3 (tiga) halaman foto copy yang sudah dilegalisir oleh Notaris UNITA CRISTINA WINATA, S.H., tanggal 09 Agustus 2017,

Halaman. 129 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rekening Koran PT. KEMULIAAN MEGAH PERKASA (KMP),  
putusan.mahkamahagung.go.id

Periode Agustus s.d Oktober 2011;

- 26) 1 (satu) bundle fotocopy dokumen jual beli lantai 7 dan lantai 8 Lumina Tower The Kuningan Place antara PT. Kemuliaan Megah perkasa (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 57 (lima puluh tujuh) halaman (24 dokumen / surat);
- 27) 1 (satu) bundle foto copy dokumen Korespondensi (surat menyurat) antara PT. Kemuliaan Megah perkasa (KMP) dengan PT. Brahma Adhiwidia sebanyak 103 (seratus tiga) halaman/lembar (47 dokumen / surat).
- 28) 2 (dua) lembar foto copy surat kepada PT. KMP perihal serah terima wewenang Gunarto Gautama tertanggal 9 Agustus 2011;
- 29) 7 (tujuh) lembar print out email antara Gunarto Gautama kepada Yusuf Valent periode 2011 s.d 2015.
- 30) 1 (satu) lembar foto copy legalisir RTLB No. 10/5/SJ/DTR/II/2014, tanggal 23 Januari 2014;
- 31) 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. KMP No. 07 tanggal 15 April 2016;
- 32) 1 (satu) lembar foto copy legalisir oleh PT. KMP Surat PT. KMP kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 005/KMP/XII/10, tanggal 7 Desember 2010;
- 33) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT KMP kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 012/KMP/V/12, tanggal 3 Mei 2012;
- 34) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 035/KMP/XII/12, tanggal 3 Desember 2012;
- 35) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Gubernur DKI Jakarta No. 054/KMP/IX/13, tanggal 23 Desember 2013;
- 36) 2 (dua) lembar foto copy legalisir Surat PT. KMP kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No. 056/KMP/X/13, tanggal 21 Oktober 2013;
- 37) 1 (satu) lembar foto copy legalisir Suarat Kuasa Direksi kepada Ferry Suhardjo tanggal 16 November 2011;
- 38) 1 (satu) lembar foto copy surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta No. 4966/-1.711.53 tanggal 12 September 2017.
- 39) 1 (satu) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta No.

Halaman. 130 dari 131. Putusan No. 1226/Pid.B/2018/PN.JKT.Sel.

### 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

014/YTMAP/DTR/XII/12, tanggal 11 Desember 2012 perihal  
putusan.mahkamahagung.go.id  
permohonan revisi RTLB;

- 40) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia kepada PT. Brahma Adhiwida No. SK-006/YTMAP-IG/VIII/2015, tanggal 8 September perihal Surat dari Gubernur DKI Joko Widodo Nomor 416/-1.785.526 tertanggal 16 April 2013;
- 41) 2 (dua) lembar foto copy legalisir surat dari Ketua Yayasan Tunas Mulia kepada Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta Nomor 010/YTMAP/DTR/XI/121, tanggal 29 November 2012 perihal permohonan Surat Pengantar/Keterangan ke Dinas Pendidikan DKI Jakarta untuk Penerbitan Izin Prinsip Sekolah.

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

5. Membebankan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000.- (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal : 8 Juli 2019 oleh kami : ASIADI SEMBIRING, SH.MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, TOTO RIDARTO, SH.MH., dan ARLANDI TRIYOGO, SH.MH., masing masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana pada hari ini Senin tanggal 15 Juli 2019, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota dengan dibantu MOHAMAD ANWAR, SH. MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh LUMUMBA TAMBUNAN., SH. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan dan dihadapan terdakwa dan Penasehat Hukum terdakwa .

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. TOTO RIDARTO,SH.MH.

ASIADI SEMBIRING, SH., MH.

2. ARLANDI TRIYOGO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

MOHAMAD ANWAR.SH.MH.