



PUTUSAN

Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Anton Mashary Alias Boy Bin Wiwih Mashary
2. Tempat lahir : Bandung
3. Umur/Tanggal lahir : 54 tahun/17 Januari 1969
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jalan Malabar No. 11 Rt.008 Rw.010 Kel. Semoia Kec. Balununggal Kota Bandung
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa dalam persidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yang bernama Hotma Agus Sihobing, S.H., M.H., dan Dapit Ariyanto, S.H., berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2023 ;

1. Terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wiwih Mashary dalam tingkat penyidikan tidak melakukan penahanan ;
2. Penuntut Umum telah melakukan penahanan terhadap Terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wiwih Mashary dengan jenis penahanan kota sejak tanggal 4 September 2023 sampai dengan tanggal 23 September 2023 ;
3. Hakim Pengadilan Negeri telah melakukan penahanan terhadap Terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wiwih Mashary dengan jenis penahanan dalam Rumah Tahanan Negara sejak tanggal 23 Januari 2024 sampai dengan tanggal 21 Februari 2024 ;
4. Hakim Pengadilan Negeri perpanjangan penahanan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bandung sejak tanggal 22 Februari 2024 sampai dengan tanggal 20 April 2024 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg tanggal 12 September 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg tanggal 12 September 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



Setelah mendengar keterangan saksi-saksi, mendengar keterangan ahli, dan mendengar keterangan terdakwa

Setelah membaca surat-surat dan memperhatikan barang bukti yang diajukan kepersidangan ;

Setelah mendengar Tuntutan Pidana dari Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa ANTON MASHARY bin WIWIH MASHARY telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana sebagaimana dakwaan Pasal 378 KUHPidana.
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap terdakwa ANTON MASHARY bin WIWIH MASHARY selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan dikurangkan seluruhnya selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah agar terdakwa ANTON MASHARY segera dilakukan penahanan.
3. Menyatakan Barang Bukti berupa :
  - 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual Beli antara Sdr ANTON MASHARY dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO tanggal 6 September 2013.
  - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 6 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) untuk pembayaran Down Payment pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah). Sisa pembayaran paling lambat tanggal 6 Oktober 2013” penerima Sdr. ANTON MASHARY
  - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) untuk pelunasan pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah) “ penerima Sdr. ANTON MASHARY.
  - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir photo Screenshot penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013, terlihat Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO, Sdr. ANTON MASHARY dan Sdr. Notaris RASMAN.SH. dan pelaksanaan tanggal 30 September 2013.
  - 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013 antara Sdr. ANTON MASHARY (Direktur Utama PT LUCKY SAKTI) dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 58/Malabar, luas 182 M<sup>2</sup>, atas nama MELKIAS IRAWAN LAZARO.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:424/PDT.G/2016/PN. Bandung tanggal 13 Juni 2017
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:426/pdt/2017/PT.BDG tanggal 15 November 2017.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:1701 K/pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:494 PK/pdt/2021 tanggal 11 November 2021
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor:15 / Malabar, luas 2000 M<sup>2</sup>, atas nama PT KERETA API (Persero) tanggal 18 Maret 2010
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Kerjasama Nomor:2000.118 / T / V 3 / VI / 2006 tanggal 8 Juni 2006 antara PT KAI Persero dengan PT LUCKY SAKTI.
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor:21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo No. 1701 K/Pdt/2018 tanggal 16 April 2020.
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo. No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo. No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. No. 1701 K/Pdt/2018 Jo No.494 PK/Pdt/2021 tanggal 25 Mei 2022.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan supaya terdakwa ANTON MASHARY bin WIWIH MASHARY dibebani biaya perkara sebesar Rp 2000.- (dua ribu) rupiah.

Setelah mendengar Pembelaan dari Pensihat Hukum terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **A. Kesimpulan**

Adapun kesimpulan - kesimpulan berdasarkan analisa hukum, sebagai berikut :

1. Bahwa, perbuatan Terdakwa tidak terbukti melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 378 KUHP
2. Bahwa, Perbuatan terdakwa termasuk dalam ranah Keperdataan sehingga Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Terdakwa,

Halaman 3 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



3. Bahwa, dalam perkara ini tidak ada satupun saksi yang melihat, mendengar sendiri tentang perkara penipuan semua saksi –saksi kecuali saksi Melkias adalah saksi yang bersifat auditu sehingga karena hanya saksi Melkias saja dalam perkara ini maka dapat disimpulkan perkara a quo tidak di dukung oleh saksi saksi yang lainnya dan artinya satu saksi bukanlah saksi
4. Bahwa terdakwa dalam melakukan jual beli ruko bertindak untuk dan atas nama PT Lucky Sakti sehingga penerapaaan pasal 378 KUHP Tidak tepat dan terdakwa tidak bisa dimintai pertanggung jawabannya dengan pasal tersebut.

**B. Permohonan**

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka tibalah saatnya Kami selaku Tim Penasehat Hukum Terdakwa mengajukan kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk dapat memutuskan Perkara ini berdasarkan keyakinan dan Keadilan Hukum bagi Terdakwa, adapun Permohonan ini sebagai berikut :

1. Melepaskan Terdakwa dari segala Tuntutan Hukum;  
atau
2. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain Mohon Keadilan yang Seadil – adilnya (*Ex Aequo Ex Bono*).

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan dari Penasihat Hukum terdakwa yang pada pokoknya bertetap pada tuntutan Pidananya dan mendengar tanggapan dari Penasihat Hukum terdakwa yang pada pokoknya bertetap pada Pembelaanya ;

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

Bahwa terdakwa ANTON MASHARY alias BOY bin WIWIH MASHARY, pada bulan Oktober 2013 atau bulan Juni 2017 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2013 atau tahun 2017, bertempat di Jalan A Yani No 202-204 Kota Bandung atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Bandung kelas I A Khusus, yang bewenang memeriksa dan mengadili perkaranya, dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong, menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang, perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bermula saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tertarik untuk membeli ruko Jalan A Yani No 202A Bandung setelah sekira bulan Oktober 2013 di Jalan A Yani No 202-204 Bandung saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO dan saksi GO HARWARDI (mertua saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO) bersama-sama saksi JOKO MURDOWO mendatangi untuk bertemu dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY yang mengaku sebagai pemilik ruko Jalan A Yani No 202A Bandung selanjutnya terdakwa ANTON MASHARY alias BOY menawarkan tanah dan ruko dengan menyampaikan bahwa tanah dan ruko tidak bermasalah dan didapatkan jual beli dari PT KAI Persero dengan bentuk surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 58/Malabar atas nama PT LUCKY SAKTI perusahaan milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY.
- Bahwa terdakwa ANTON MASHARY alias BOY mengaku atau menempatkan dirinya sebagai pemilik tanah dan ruko yang dibeli dari PT KAI Persero berdasarkan bukti sertifikat induk SHGB No 51/Malabar atas nama PT Lucky Sakti (terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sebagai Direktur PT Lucky Sakti) yang telah displitsing menjadi SHGB No 58/Malabar atas nama PT Lucky Sakti, padahal status hukum tanah dan ruko tersebut sebagaimana tertuang dalam ikatan perjanjian sewa menyewa berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama No : 2.000.118/TV3/VI/2006 tanggal 08 Juni 2013 antara PT Kereta Api Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) dengan masa sewanya mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan tanggal 07 April 2013.
- Bahwa kemudian saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO, yakin dan percaya, jika tanah dan ruko yang berada di Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO melakukan pembayaran atas ruko Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut senilai Rp. 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer dari rekening bank saksi GO HARWARDI kepada rekening bank atas nama terdakwa ANTON MASHARY. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan sebanyak 2 kali dengan bukti 2 lembar kuitansi yaitu 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk down payment (uang muka) pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 06 September 2013 dan 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pelunasan pembelian ruko

Halaman 5 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### 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

Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 30 September 2013.

- Bahwa selanjutnya pada saat tanggal 06 Juni 2017 saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui bahwa tanah dan ruko yang dijual oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (Direktur PT Lucky Sakti) kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ternyata adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang ternyata disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga bukan tanah milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dan kemudian dengan adanya gugatan dari Pengadilan Negeri Bandung dengan Penggugat PT KAI Persero bahwa dalam persidangan disampaikan dan diperlihatkan Surat Perjanjian Sewa antara PT KAI Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) yang didalam surat sewa termuat masa/ jangka waktu sewa mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan habis sewa tanggal 07 April 2013 namun pada tanggal 21 Oktober 2013 terdakwa ANTON MASHARY alias BOY telah menjual tanah dan ruko kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO.
- Bahwa sekira tanggal 06 Juni 2017 tersebut saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mulai sadar dan merasa tertipu atau terbujuk atas perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ketika adanya Gugatan dari PT KAI Persero, sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui ternyata tanah dan ruko yang dijual terdakwa ANTON MASHARY alias BOY kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY.
- Bahwa terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan/ memberitahukan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengenai pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan yang terletak Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut, dan tidak pernah menjelaskan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO bahwa tanah dan ruko adalah sewa dari PT KAI Persero yang sewanya telah habis serta saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tidak pernah dipertemukan/ diajak bertemu oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dengan pihak PT KAI Persero pada saat sebelum dan sesudah jual beli sebab dari awal terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan adanya pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan Jalan A Yani No 202A Bandung.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tersebut, saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengalami kerugian materil kurang lebih

Halaman 6 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### 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

sejumlah Rp. 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atau setidak-tidaknya sekitar jumlah itu.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHPidana ;

Menimbang, bahwa terhadap Dakwaan Penuntut Umum tersebut, pihak Terdakwa/Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan, keberatan mana telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 19 Oktober 2023 yang pada pokoknya menolak keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut ;

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

1. Saksi Melkias Irawan Lazaro, dibawah sumpah/Janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu terdakwa diajukan kepersidangan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko ;
- Bahwa saksi tahu yang melakukan penipuan adalah terdakwa dan yang menjadi korban adalah saksi ;
- Bahwa kejadiannya sekitar bulan Oktober 2013, bertempat di Jalan A Yani Nomor 202-204 Kota Bandung ;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena dikenalkan oleh pak Jono ;
- Bahwa setelah dikenalkan oleh pak Jono kemudian saksi awalnya bertemu dengan orang tua Terdakwa tanggal 19 September 2013 dan saat itu juga saksi melihat lokasi ruko yang ditawarkan kemudian orang tua Terdakwa mengatakan terkait pembelian ruko harus berbicara dengan Terdakwa ;
- Bahwa kemudian saksi dipertemukan dengan Terdakwa di kantor Terdakwa kemudian Terdakwa menjelaskan mengenai status ruko dan saat itu terdakwa belum memperlihatkan bukti kepemilikan.
- Bahwa kemudian pada saat itu juga antara terdakwa dan saksi sepakat dengan harga Rp. 3.6 milyar dan luas ruko 278 M.
- Bahwa pada saat itu terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa sertifikat ruko tersebut masih sertifikat induk belum dipecah-pecah.
- Bahwa kemudian ada pertemuan lagi dengan terdakwa pada saat pelunasan harga ruko tersebut ;
- Bahwa saat pembayaran belum ada bukti kepemilikan dan Terdakwa mengatakan masih dalam proses.

Halaman 7 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa adalah Direktur PT Luky Sakti dan terdakwa menjual ruko tersebut dalam kapasitas Terdakwa sebagai Direktur PT. Luky Sakti.
- Bahwa Terdakwa belum memegang surat bukti kepemilikan tetapi saksi percaya saja untuk membeli ruko tersebut karena takut dibeli oleh orang lain dan terdakwa juga meyakinkan saksi ;
- Bahwa setelah Ruko tersebut saksi beli, kemudian saksi merenovasi kemudian saksi tempati.
- Bahwa terdakwa mengatakan sertifikat akan diselesaikan dalam waktu 6 bulan.
- Bahwa status ruko tersebut adalah HGB atas nama PT KAI.
- Bahwa pada tahun 2016 saksi pernah dipanggil sebagai saksi dalam kasus Gugatan PT KAI.
- Bahwa yang saksi ketahui dalam kasus gugatan tersebut Terdakwa kalah sampai dengan Tingkat kasasi.
- Bahwa ruko yang saksi beli ternyata milik negara bukan milik terdakwa. Kemudian saksi melaporkan terdakwa.
- Bahwa Terdakwa tidak pernah menjelaskan kepada saksi secara rinci tentang status tanah tersebut dan yang saksi tahu tanah tersebut adalah milik Terdakwa ;
- Bahwa selama ini saksi yang membayar pajaknya.
- Bahwa total kerugian saksi kurang lebih 5 milyar.
- Bahwa saksi melihat nilai harga beli saat itu masih wajar.
- Bahwa saksi menempati ruko dari tahun 2014 sampai dengan ruko tersebut dieksekusi,
- Bahwa sebelumnya terkait permasalahan ini pernah ada pertemuan dengan Terdakwa dan menurut terdakwa PT KAI tidak memberikan kesempatan atau jalan keluarnya kepada Terdakwa.
- Bahwa menurut pengacaranya terdakwa ada niat untuk mengembalikan ganti rugi.
- Bahwa Tergugat pernah menawarkan ganti rugi kepada saksi sebesar Rp. 750.000.000,- tetapi saksi menolak karena tidak sesuai dengan nilai kerugian yang saksi alami Kurang lebih Rp. 5.milyar.
- Bahwa terdakwa mengatakan bahwa ruko tidak ada masalah oleh karena itu saksi tertarik untuk membeli.
- Bahwa terdakwa mengatakan status tanah adalah milik negara tetapi terdakwa menjanjikan akan diurus dan akan diperpanjang jangka waktu sewanya.

Halaman 8 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada Upaya yang saksi lakukan dalam gugatan dan dalam putusan saksi kalah.
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pihak kereta api pada saat kasasi. 2
- Bahwa saksi pernah memberikan kuasa kepada pak Joko dan ibu Dina tapi saksi lupa kapan tanggal tanda tangan kuasanya
- Bahwa saksi pernah memberikan kuasa kepada Ibu Nina untuk memberikan laporan ke Polda.
- Bahwa surat kuasa pertama untuk pendampingan dan surat kuasa ke 2 untuk pelaporan. Dan kedua surat kuasa tersebut untuk orang yang sama tapi saksi lupa kapan kuasa itu ditandatangani.
- Bahwa terkait AJB No 90 sebelum di tandatangan dibaca terlenih dahulu oleh Notaris dan setau saksi saat itu kapasitas terdakwa adalah sebagai pemilik/ penjual.
- Bahwa Ajb dibacakan dihadapan saksi dan Terdakwa dan pihak PT Lucy Sakti.
- Bahwa membeli ruko dengan harga Rp. 3,6 Milyar.
- Bahwa uang pembelain ruko bersumber dari uang saksi dan membayar DP terlebih dahulu sebesar Rp. 600.000.000,- dan kemudin pelunasan Rp. 3.000.000.000,- dengan cara ditransfer ke rekening milik Terdakwa.
- Bawha Notaris tidak menjelsakan mengenai kewajiban-kewajiban terkait objek tersebut adalah milik kereta api.
- Bahwa saksi tertarik membeli karena lokasi ruko strategis dengan harga yang terhitung murah dan bangunan baru.
- Bahwa yang saksi pahami bahwa HGB lebih murah daripada SHM dan harga sesuai dengan kondisi keuangan saksi saat itu.

2. Saksi Jono Mardono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu terdakwa diajukan kepersidangan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko.
- Bahwa saksi tahu yang melakukan penipuan adalah terdakwa dan yang menjadi korban adalah saksi Melkias.
- Bahwa kejadiannya sekitar bulan Oktober 2013, bertempat di Jalan A Yani Nomor 202-204 Kota Bandung ;
- Bahwa saksi tahu penipuan tersebut karena saksi Melkias membeli ruko dari Terdakwa.

Halaman 9 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diminta oleh saksi Melkias untuk mencari ruko untuk usaha, kemudian saksi mencari dan saksi ketemu ruko yang mau dijual di daerah Kosambi kemudian saksi memberitahukan kepada saksi Melkias.
  - Bahwa awalnya saksi melihat iklan dispanduk.
  - Bahwa kemudian saksi bertemu dengan orang tua Terdakwa dan saat itu saksi bertanya terkait ruko yang diiklankan tersebut.
  - Bahwa kemudian saksi memberitahukan kepada saksi Melkias.
  - Bahwa setahu saksi Ruko dijual kepada saksi Melkias seharga Rp. 3.6 milyar.
  - Bahwa saksi tidak menanyakan secara jelas mengenai bukti kepemilikan ruko tersebut dan saksi juga tidak melihat bukti kepemilikan hanya memberitahukan dan menawarkan saja kepada saksi Melkias.
  - Bahwa setahu saksi pembayaran ada 2 tahap pertama ke-1 DP, kemudian tahap ke-2 pelunasan dengan cara pembayaran ditransfer.
  - Bahwa kemudian saksi mengetahui ruko tersebut ada masalah setelah saksi dipanggil oleh penyidik.
  - Bahwa sebelum terjadi jual beli ruko tersebut awalnya saksi berkomunikasi dengan sdr Wiwi melalui handphone yang tertera di iklan spanduk.
  - Bahwa sdr Wiwi mengatakan terkait dengan pembelian ruko nanti berhubungan dengan anaknya karena ruko tersebut adalah milik anaknya yaitu terdakwa.
  - Bahwa terkait pembelian ruko tersebut saksi Melkias pernah 2 kali bertemu dengan sdr Wiwi tapi saksi tidak tau pembicaraan pada saat pertemuan tersebut karena saksi hanya mengantar saja.
  - Bahwa pak Wiwi mengizinkan saksi untuk menawarkan ruko tersebut tetapi tidak ada perjanjian tertulis hanya lisan saja.
  - Bahwa saksi tidak terlibat dalam proses jual beli ruko tersebut.
3. Saksi Nina Marlina, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tahu terdakwa diajukan kepersidangan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko ;
  - Bahwa saksi tahu yang melakukan penipuan adalah terdakwa dan yang menjadi korban adalah saksi Melkias ;
  - Bahwa kejadiannya sekitar bulan Oktober 2013, bertempat di Jalan A Yani Nomor 202-204 Kota Bandung ;

Halaman 10 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa penyidik sebanyak 3 kali terkait perkara pidana penipuan ;
  - Bahwa saksi mendapatkan kuasa dari Melkias untuk melaporkan Terdakwa.
  - Bahwa yang saksi tahu permasalahan Melkias dengan terdakwa terkait pembelian ruko yang statusnya HGB.
  - Bahwa pemasalahan terdakwa tidak memperpanjang jangka waktu sewa ruko kepada PT KAI.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui langsung proses jual beli ruko, saksi hanya mendapatkan cerita dari klien saksi pak Melkias.
  - Bahwa ruko dibeli dengan harga Rp. 3,6 milyar.
  - Bahwa menurut Klein saksi status Ruko yang dibeli dari Terdakwa statusnya HGB milik PT KAI yang bisa dikelola dan disewa selama 30 tahun akan tetapi belum sampai 30 tahun PT KAI mempermasalahkan.
  - Bahwa surat kuasa pertama ditandatangani di Tegal tanggal 11 April 2022, kemudian surat kuasa ke-2 ditandatangani dibulan Juni tepatnya saksi lupa.
  - Bahwa saksi diberi kuasa oleh Melkias untuk melaporkan Terdakwa sebagai Direktur PT Lucy Sakti untuk laporan pasal 378.
4. Saksi Dedi Erlangga, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
  - Bahwa Saksi adalah pegawai PT KAI.,
  - Bahwa setahu saksi Terdakwa dilaporkan terkait penjualan ruko yang mana ruko tersebut adalah aset tanah milik PT KAI dan untuk saat ini bangunan tersebut belum menjadi milik PT KAI.
  - Bahwa berdasarkan data-data ruko tersebut adalah milik PT Luky sakti.
  - Bahwa PT Luky Sakti membangun ruko tersebut atas dasar surat perjanjian sewa menyewa dengan PT KAI sekitar bulan Juni 2006.
  - Bahwa dasar kepemilikan PT KAI adalah sertifikat hak pengelolaan.
  - Bahwa perjanjian antara PT KAI dengan PT Lucy bahwa PT Luky Sakti berhak untuk jangka waktu per 5 tahun, dan bisa diperpanjang, ada kewajiban PT Lucky Sakti untuk menerbitkan hak pengelolaan dan HGB atas petunjuk dari PT KAI.

Halaman 11 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam syarat-syarat tersebut tidak mengatur tentang HGB akan tetapi diperbolehkannya PT Lucky Sakti untuk sewa menyewa kepada pihak lain.
- Bahwa setahu saksi dalam perjanjian tidak ada klausul untuk memindah namakan atau mengalihkan kepada pihak lain.
- Bahwa ada kewajiban-kewajiban PT Lucky Sakti antara lain berhak melakukan pembayaran-pembayaran, hak untuk mengelolah, hak menerbitkan HGB atas nama PT Lucky sakti.
- Bahwa saksi tahu sesuai perjanjian batas waktu adalah sampai dengan bulan April 2013 dan jangka waktu pengelolah / sewa bisa diperpanjang sesuai dengan kesepakatan.
- Bahwa setelah tahun 2013 tidak ada lagi perpanjangan sewa dengan PT KAI.
- Bahwa setahu saksi objek sudah dibaliknamakan kepada orang lain.
- Bahwa saksi mengetahui terkait gugatan PT KAI terhadap PT Lucky Sakti atas objek dengan alasan adanya sertifikat lain atas nama orang lain bukan atas nama PT Lucky sakti yang melebihi masa waktu perjanjian.
- Bahwa saksi mengetahui setelah adanya putusan ternyata ada orang lain sebagai pembeli.
- Bahwa saat ini bangunan ruko masih ada tetapi sudah tidak ada lagi aktifitasnya.
- Bahwa bilamana jangka waktu perjanjian sudah berakhir maka PT Lucky sakti harus mengembalikan tanah beserta bangunanya kepada PT KAI, akan tetapi dalam hal ini PT Lucky Sakti tidak mengembalikan kepada PT KAI sementara Perjanjian sudah selesai.
- Bahwa PT Lucky sakti mengelolah semua ruko yang dibangun oleh PT Lucky sakti.
- Bahwa dalam perjanjian dengan jangka waktu sewa adalah 5 tahun.
- Bahwa untuk memperpanjang waktu sewa harus ada perjanjian baru dan dalam klausul perjanjian ada 5 kali masa perjanjian.
- Bahwa pada saat perjanjian dengan pihak PT Lucky sakti diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur.
- Bahwa dalam perjanjian tersebut ditandatangani oleh Direktur PT Lucky Sakti dan Direktur PT KAI.
- Bahwa selama masa sewa, pihak penyewa diberikan hak sesuai dengan klausul dalam perjanjian.,

Halaman 12 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam klausul perjanjian tidak ada klausul untuk menjual kepada pihak lain akan tetapi diperbolehkan untuk menyewakan kepada pihak lain sepanjang masa dalam waktu sewa berjalan.
- Bahwa dalam perjanjian sewa tersebut dengan jangka waktu adalah 5 tahun dan setelah itu tidak ada lagi perpanjangan oleh PT Lucky Sakti.
- Bahwa Ruko tersebut sudah diterbitkan sertifikat HGB.
- Bahwa dalam perjanjian PT Lucky sakti wajib memberitaukan kepada PT KAI bilamana terjadi sewa menyewa dengan pihak ke 3.
- Bahwa perpanjangan sewa bisa saja tidak lagi diperpanjang selama tidak ada kesepakatan.
- Bahwa saksi pernah membaca isi perjanjian antara PY Luky Sakti dengan PT KAI.
- Diperlihatkan kepada saksi bukti surat perjanjian PY Luky Sakti dengan PT KAI saksi mengetahui dan membenarkan.
- Bahwa perjanjian PY Luky Sakti dengan PT KAI adalah Kerjasama sewa menyewa.
- Bahwa dalam perjanjian tersebut pihak pertama diwakili oleh Devisi operasi Pt KAI dan pihak ke-2 diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur PT Lucy Sakti.
- Diperlihatkan bukti surat izin peralihan oleh Penasihat Hukum Terdakwa ( saksi tidak tau ).
- Bahwa terkait perjanjian ada pada devisi properti.
- Bahwa terkait dokumen-dokumen adalah tugas dan tanggung jawab bagian arsip dan Ketika ada perubahan perubahan dokumen maka itu adalah tugas bagian arsip yang menyimpan perubahan arsip tersebut.
- Bahwa saksi tidak menemukan adanya dokumen peralihan dan saksi tidak tau mengapa tidak ada.
- Bahwa saksi tidak pernah membaca AJB atas PT KAI dengan PT Lucky Sakti.
- Bahwa pada saat penyidikan saksi tidak pernah diperlihatkan akta jual beli antara PT KAI dengan PT Lucky Sakti.
- Bahwa saksi tidak tahu terkait adanya perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Melkias, tetapi hal ini pernah dikasih tahu oleh penyidik.
- Bahwa jangka waktu perjanjian antara PT KAI dengan PT Lucky Sakti adalah 5 tahun dan bisa diperpanjang.

Halaman 13 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk perjanjian Kerjasama setelah 5 tahun harus ada perjanjian baru bilamana ada perjanjian lama akan diperpanjang.
  - Bahwa terkait dengan grace period masa tenggang waktu yang diberikan diluar jangka waktu sewa adalah 15 bulan.
  - Bahwa perjanjian ditandatangani pada bulan April 2006 dan berakhir tahun 2013 dan selama masa April 2006 – Juli 2013 sudah termasuk grace period selama 15 bulan.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perjanjian pengalihan terhadap 9 ruko menjadi 11 ruko.
  - Diperlihatkan BAP tanggal 17 Juli 2023 poin 8 saksi pernah lihat dan tidak tahu.
  - Bahwa Edi Sasongko setahu saksi tidak lagi menjadi pegawai PT KAI dan saksi tidak tahu tentang perjanjian terkait Pembangunan ruko dari 9 unit menjadi 11 unit.
  - Bahwa terkait BAP tanggal 18 Juli 2023 poin 8 saksi baru melihat dokumen tersebut pada saat diperiksa oleh penyidik, sebelumnya tidak tahu karena dikantor saksi tidak ada dokumen tersebut.
  - Bahwa barang bukti yang diperlihatkan oleh PH Terdakwa surat tentang izin prinsip, surat tersebut tidak pernah diperlihatkan oleh penyidik pada saat saksi diperiksa.
5. Saksi Danny R Subianto, S.H.,M.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui dalam perkara ini terkait peralihan tanah yang ada hubunganya dengan tugas saksi.
  - Bahwa saksi sebagai ASN pada kantor BPN sejak tahun 1997, sebagai pegawai BPN kota bandung sejak tahun 2021 dengan jabatan sebagai penataan pertanahan/ koodinator sengketa.
  - Bahwa terkait dengan peralihan tanah awalnya adanya pelaporan kemudian dicari data-datanya dibuku tanah dan untuk warkah sampai dengan saat ini belum ditemukan.
  - Bahwa data-data yang diperlihatkan oleh polisi terkait hak pengelolaan dan sertifikat HGB atas nama PT Lucky sakti.
  - Bahwa status tanah tersebut adalah hak pengelolaan dan sebelumnya HGB dengan pemegang hak PT KAI.
  - Bahwa dari data yang ada hak pemgelolahan tetap dipegang oleh PT KAI tetapi ada perjanjian pengelolaan atas nama PT Lucky Sakti .

Halaman 14 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemberian hak atas dasar SK kepala kantor tentang pemberian HGB atas nama PT Lucky Sakti dengan jangka waktu 20 tahun diperpanjang 30 tahun.
- Bahwa Sertifikat No 152-161 atas nama PT Lucky Sakti.
- Bahwa pemegang HGB salah satunya adalah Melkias status HGB dengan jangka waktu tertentu.
- Bahwa untuk HGB atas nama Melkias terkait adanya perjanjian dengan PT Lucky Sakti.
- Bahwa tahun 2016 ada gugatan perkara No 424 terkait objek yang saat ini disengketakan antara PT KAI dengan PT Lucy Sakti dkk.
- Bahwa HGB dari PT Lucky Sakti boleh diperalihakan kepada pihak lain karena ada peranjianya.
- Bahwa pemegang HPL ( KAI ) kemudian boleh dialihkan kepada pihak ke lain berdasarkan yang tercatat dalam buku tanah.
- Bahwa setiap HGB yang terbit atas pengelolaan terhadap segala peralihan dan sebagainya harus ada persetujuan dari PT KAI.
- Bahwa HGB NO 58 atas nama Melkias letaknya ada dijalan A Yani dan jalan Malabar.
- Bahwa terkait adanya pemecahan dari HPL ke HGB diperbolehkan sepanjang ada perjanjian atau kesepakatan.
- Bahwa terkait bukti AJB antara Melkias dengan PT Lucky sakti saksi tidak tahu, setahu saksi kapasitas Terdakwa sebagai pribadi atas nama Perusahaan.
- Bahwa dalam AJB No 58 perjanjian antara Melkias dengan Terdakwa dengan Melkias telah mendapatkan ijin dari BPN
- Bahwa sebelum dilakukan AJB Notaris harus mendapatkan izin dari sisi tata ruang atau peruntukanya.
- Bahwa untuk AJB setau saksi tidak ada SOP yang tertulis tetapi ada aturan tersendiri yang tertulis disitu.
- Bahwa dasar izin dari sisi tata ruang berdaraskan pertimbangan teknis dan disesuaikan dengan peruntuaknya.
- Bahwa BPN wajib menyimpan dokumen negara.
- Bahwa warka sampai dengan saat ini belum diketemukan.
- Bahwa isi warka adalah Dokumen awal, dokumen peralihan, arsip-arsip perpelayanan.
- Bahwa AJB Terdakwa dengan Melikas Terkait HGB atas nama Melkias sudah sesuai dengan ketentuan. ‘

Halaman 15 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penerbitan HPL adalah wewenang kantor pusat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Terdakwa sudah mengembalikan Ground card kepada PT KAI.
- Bahwa status HGB atas nama Melkias saat ini sudah ada permohonan pembatalan dari PT KAI berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tetapi permohonan tersebut belum lengkap dan status saat ini masih atas nama Melkias.
- Ground card sampai dengan saat ini masih belum ketemu.

6. Saksi Go Harwandi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu terdakwa diajukan kepersidangan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko;
- Bahwa saksi tahu yang melakukan penipuan adalah terdakwa dan yang menjadi korban adalah saksi ;
- Bahwa kejadiannya bulan Oktober 2013, bertempat di Jalan A Yani Nomor 202-204 Kota Bandung ;
- Bahwa yang membeli ruko adalah anak saksi yaitu Melkias pada bulan Juli 2013 dengan harga Rp. 3,6 Milyar.
- Bahwa proses jual beli awalnya saksi ditunjukkan rukonya oleh orang tua Terdakwa untuk melihat lokasi kemudian saksi meminta Melkias untuk melihat lokasi ruko,
- Bahwa saat melihat lokasi ada pak Wiwi, saksi kemudian bertemu dengan Terdakwa di Kantornya PT Lucky Skati dan saat ini terjadi tawar menawar dan sepakat dengan harga Rp, 3.6 Milyar.
- Bahwa saat ini yang hadir dalam pertemuan tersebut saksi, Terdakwa Melkias, pak Joko dan orang tua Terdakwa dan untuk proses selanjutnya jual beli itu dilakukan oleh Melkias.
- Bahwa dalam AJB yang tanda tangan adalah Melkias.
- Bahwa setahu saksi dasar kepemilikan ruko adalah HGB milik PT KAI.
- Setelah AJB terbitkah HGB atas nama Melkias.
- Bahwa kemudian ada gugatan PT KAI.
- Bahwa dalam pembelian ruko tersebut sudah melalui prosedur.
- Bahwa setelah membeli ruko tersebut ruko digunakan untuk toko perhiasan. Dan setelah adanya gugatan terhadap ruko tersebut saksi meminta anaknya melkias yang mengurus.

Halaman 16 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu untuk pembayaran ruko tersebut ada 2 kali pertama DP Rp.600.000.000,- kemudian pelunasan Rp.3.Milyar dibayar pada saat di Notaris.
  - Bahwa akibat kejadian ini Melkias mengalami kerugian Rp 5 Milyar.
  - Bahwa sampai dengan saat ini belum ada pengembalian kerugian dari Terdakwa.
  - Bahwa saksi dengan pak Wiwi dan saksi bertemu dengan pak Wiwi dikantor Terdakwa di jalan Malabar untuk membicarakan terkait jual beli ruko
  - Bahwa saksi tidak tahu apa kapasitas pak Wiwi pada PT Lucky Sakti.
  - Bahwa dalam persoalan ini saksi dan Melkias meminta supaya uang pembelian ruko dikembalikan.
  - Bahwa saksi mengetahui adanya perkara penipuan pada Pengadilan Negeri Bandung dari BAP.
  - Bahwa untuk pembelian ruko Rp.3.6 milyar, yang Rp.600.000.000,- berasal dari saksi dan Rp.3 milyar dari Melkias.
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai yang dicantumkan pada AJB
  - Saksi tidak tahu berapa lama Melkias menempati ruko tersebut.
  - Saksi tidak tahu berapa keuntungan yang didapat Melkias selama menempati ruko tersebut.
7. Saksi **SURJONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan terdakwa dalam perkara ini terkait jual beli ruko.
  - Bahwa saksi juga pernah membeli ruko kepada Terdakwa.
  - Bahwa saksi membeli 2 unit ruko dengan harga Rp. 3 milyar pada tahun 2013.
  - Bahwa awalnya ditawarkan oleh ibu Sukma ruko di jalan A yani yang saat itu sudah ada bangunanya.
  - Bahwa saksi tertarik untuk membeli ruko tersebut untuk usaha dagang.
  - Bahwa pembelian 2 unit ruko tersebut sudah dibayar lunas kepada Terdakwa melalui Giro
  - Kemudian tahun 2016 ada permasalahan ada gugatan dari PT KAI yang intinya ruko yang saksi beli harus dikosongkan.
  - Bahwa pada saat pembelian tidak ada penjelasan dari terdakwa kalau ruko bermasalah.

Halaman 17 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanahnya adalah tanah sewa kepada PT KAI tetapi hak pakainya s/d 30 tahun dari teman saksi.
- Bahwa atas kejadian ini saksi mengalami kerugian Rp. 10 milyar.
- Bahwa saksi meminta kebijaksanaan dari Terdakwa terkait masalah ini
- Bahwa saksi sudah menerima sertifikat ruko tersebut
- Bahwa saksi merasa dirugikan setelah ada gugatan dari PT KAI.
- Bahwa saksi sudah menempati ruko tersebut selama 4 tahun.
- Saat ini ruko sudah rata dengan tanah.
- Bahwa benar saksi pernah beli ruko dilokasi yang sama dengan Melkias dan saksi merasa dirugikan.
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli ruko anatar Melkias dengan Terdakwa.
- Bahwa saksi mengetahui ada gugatan perdata dari PT KAI dan putusannya dimenangkan oleh PT KAI.
- Bahwa saksi dan korban lainnya belum pernah bertemu dengan Terdakwa setelah ada masalah ini.
- Bahwa pada saat di periksa sebagai saksi oleh penyidik hanya menjelaskan terkait jual beli saksi dengan Terdakwa saja tidak ada kaitanya dengan Melkias.
- Bahwa saksi lebih dulu beli ruko daripada Melkias.
- Bahwa saksi kenal dengan Melkias karena ruko saksi bersebelahan dengan ruko Melkias.

8. Saksi **LENI SALIM**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan terdakwa dalam perkara ini terkait jual beli ruko.
- Bahwa saksi juga pernah membeli ruko kepada Terdakwa.
- Bahwa saksi membeli 2 unit ruko dengan harga Rp. 3 milyar pada tahun 2013.
- Bahwa awalnya ditawarkan oleh ibu Sukma ruko di jalan A yani yang saat itu sudah ada bangunanya.
- Bahwa saksi tertarik untuk membeli ruko tersebut untuk usaha dagang.
- Bahwa pembelian 2 unit ruko tersebut sudah dibayar lunas kepada Terdakwa melalui Giro
- Kemudian tahun 2016 ada permasalahan ada gugatan dari PT KAI yang intinya ruko yang saksi beli harus dikosongkan.

Halaman 18 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembelian tidak ada penjelasan dari terdakwa kalau ruko bermasalah.
- Bahwa saksi mengetahui tanahnya adalah tanah sewa kepada PT KAI tetapi hak pakainya s/d 30 tahun dari teman saksi.
- Bahwa atas kejadian ini saksi mengalami kerugian Rp. 10 milyar.
- Bahwa saksi meminta kebijaksanaan dari Terdakwa terkait masalah ini
- Bahwa saksi sudah menerima sertifikat ruko tersebut
- Bahwa saksi merasa dirugikan setelah ada gugatan dari PT KAI.
- Bahwa saksi sudah menempati ruko tersebut selama 4 tahun.
- Saat ini ruko sudah rata dengan tanah.
- Bahwa benar saksi pernah beli ruko dilokasi yang sama dengan Melkias dan saksi merasa dirugikan.
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli ruko anatar Melkias dengan Terdakwa.
- Bahwa saksi mengetahui ada gugatan perdata dari PT KAI dan putusannya dimenangkan oleh PT KAI.
- Bahwa saksi dan korban lainnya belum pernah bertemu dengan Terdakwa setelah ada masalah ini.
- Bahwa pada saat di periksa sebagai saksi oleh penyidik hanya menjelaskan terkait jual beli saksi dengan Terdakwa saja tidak ada kaitannya dengan Melkias.
- Bahwa saksi lebih dulu beli ruko daripada Melkias.
- Bahwa saksi kenal dengan Melkias karena ruko saksi bersebelahan dengan ruko Melkias.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum juga telah mengajukan ahli atas nama Rully Herdita Ramadhani, S.H., M.H., yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya telah memberikan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa ahli mempunyai keahlian di bidang hukum pidana.
- Bahwa menurut pendapat ahli terkait dengan rangkain kata- kata bohong yang dimaksud dengan tipu muslihat harus dituangkan dalam kata-kata.
- Bahwa rangkaiian kebohongan harus diucapkan dengan kata-kata.
- Bahwa menurut pendapat ahli apabila ada informasi yang tidak dijelaskan atau terhadap hal-hal yang ditutup tutupi juga termasuk tipu muslihat.
- Bahwa menurut pendapat ahli apabila tidak ada itikad baik dalam suatu perjanjian maka ada dugaan penipuan ;

Halaman 19 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk mengukur adanya itikad baik dilihat dari means rea atau niat/sikap batin seseorang tersebut.
- Bahwa perbuatan pidana yang dilakukan oleh orang pribadi dengan badan hukum dalam kaitanya dengan perkara ini pelakunya atas nama Perusahaan.
- Bahwa menurut ahli pengakuan sebagai pemilik tanah sudah termasuk kebohongan padahal kenyataannya tanah tersebut adalah milik orang lain.
- Bahwa dalam kronologis ada perbuatan hukum dimana terdakwa memperjual belikan suatu aset kepada saksi korban dan dalam hal ini perjanjian jual beli adalah suatu modus atau sarana memenuhi unsur.
- Bahwa dalam hal ini dilihat adanya tipu muslihat.
- Bahwa menurut ahli terkait dengan kerugian suatu perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dan apabila ada kerugian dalam perkara pidana tersebut maka melalui mekanisme perdata.
- Bahwa perbedaan melawan hukum dengan melawan hak adalah melawan hak melekat pada pribadi sedangkan melawan hukum melekat pada perbuatannya.
- Bahwa yang diakui oleh terdakwa dalam kronologis adalah sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya.

Menimbang, bahwa Terdakwa/Penasihat Hukum Terdakwa juga telah mengajukan ahli atas nama Assoc. Prof. Dr. Musa Darwin Pane, S.H., M.H., dibawah sumpah yang pada pokoknya telah memberikan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa pada pasal 378 KUHP harus terpenuhi unsur-unsur sebagai pelaku.
- Bahwa menurut ahli dalam pasal 378 ada unsur kumulatif dan juga alternatif dan harus terpenuhi unsurnya.
- Bahwa menurut ahli Terkait jual beli tanah yang dilakukan oleh badan hukum ada 4 hal yang harus diketahui yaitu :
  - Harus dilakukan secara tunai.
  - Harus dilakukan tunai langsung.
  - Harus dilakukan secara terang, ( dengan disaksikan setidaknya 2 orang saksi yang dilakukan dalam jam kerja.
  - Harus dilakukan dihadapan pejabat berwenang.
- Bahwa Apabila jual beli sebagai subjek hukum yang mewakili korporasi maka tidak bisa dikenakan pasal 138.
- Bahwa untuk subjek hukum korporasi mengacu pada UU korporasi.

Halaman 20 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### Disclaimer

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



- Bahwa dalam jual beli yang dilakukan oleh korporasi harus ada Direktur yang tentunya dapat disebut bahwa dia bertindak sebagai korporasi dan tidak bisa ditegakan pasal 378 bilamana ada tindak pidananya.
- Bahwa menurut ahli bilamana jual beli yang dilakuakn dihadapan notaris yang dilakukan secara terang maka hal ini tidak dapat dikenakan pasal 378.
- Bahwa bila mana seseorang melakukan jual beli sudah diizinkan untuk peralihan hak maka jual beli tidak dapat dikatakan penipuan.
- Bahwa dengan adanya izin ini berarti apa yang sudah dilakukan oleh korporasi maka perbuatannya adalah perbuatan yang sah tidak melawan hukum dan seharusnya pasal 378 tidak dapat ditegakan.
- Bahwa sebagai pelapor harus mempunyai kretaria orang yang mengalami, mendengar adanya suatu tindak pidana. Siapaun bisa menjadi pelapor bilamana sudah memenuhi syarat sebagai pelapor.
- Bahwa terkait jual beli bilamana yang melakukan teransaksi (sebagai penjual) ada hal-hal yang tidak disampaikan kepada pembeli maka dalam hal ini itu adalah menjadi tugas dari pejabat yang berwenang untuk menjelaskan tentang objek hukumnya.
- Bahwa Pasal 378 terkait dengan delik kepercayaan dan yang dimaksud dengan delik kepercayaan bahwa si penjual harus jujur kepada pembeli.
- Bahwa dalam jual beli bilamana ada hal-hal yang tidak benar maka hal ini adalah beban atau tugas dari pejabat untuk menjelaskan layak atau tidaknya objek itu untuk diperjualbelikan dan layak atau tidaknya untuk dibuatkan akta.
- Bahwa bilamana penjual tidak menjelaskan tentang mengenai objek yang dijual maka hal ini tidak dapat dikatakan sebagai penipuan dalam hal ini jula beli yang dilakukan dihadapan pejabat berwenang.
- Bahwa bilamana kemudian hari terjadi suatu permasalahan dalam jual beli dan adanya putusan pengadilan yang putusan menyatakan bahwa penjual bukanlah sebagai pemilik yang sah maka dalam hal ini bilaman pembeli merasa dirugian maka dia dapat melakukan gugatan secara perdata.
- Bahwa dalam kaitanya dengan perkara ini ternyata HGBnya sudah habis akan tetapi penjual tidak menjelaskan kepada pembeli maka hal ini adalah tanggung jawab pejabat pembuat akta / PPAT.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi atas nama Rasman, S.H., oleh karena saksi tersebut tidak hadir dalam persidangan dengan alasan sakit, selanjutnya keterangan saksi dalam berita acara persidangan dibacakan dan atas keterangan tersebut terdakwa menyatakan benar ;

*Halaman 21 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



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

- Bahwa terdakwa kenal dengan Melkias tahun 2013.
- Bahwa awal mulanya terdakwa ditawarkan kerja sama oleh PT KAI kemudian terdakwa mengikuti tender lelang pada tahun 2004.
- Bahwa tender tersebut adalah Kerjasama untuk usaha.
- Bahwa kemudian tahunj 2006 ada kesepakatan perjanjian dengan system sewa dengan PT KAI.
- Bahwa dalam kesepakatan tersebut adalah terdakwa sebagai investor dimana Terdakwa harus menyelesaikan pengosongan PKL didepan lokasi dan terdakwa harus memindahkan dan memberikan kompensasi kepada PKL s/d mereka pindah.
- Bahwa perjanjian tersebut antara terdakwa dengan PT KAI yang ditandatangani oleh pimpinan divisi property. Dan terdakwa diberi dokumen perjanjian tersebut.
- Bahwa pengosongan berjalan selama kurang lebih 1 tahun dan untuk pengurusan APL kurang lebih 3 tahun.
- Bahwa setelah pengosongan kemudian terdakwa membangun 11 unit ruko dengan waktu Pembangunan selama 1 tahun.
- Bahwa Terdakwa bertemu dengan Melkias pada saat penawaran harga dan saat itu terdakwa menjelaskan tentang status tanah / ruko tersebut.
- Bahwa ada 1 ruko yang kemudian dibeli oleh Melkias dengan harga Rp.,3.6 milyar.
- Bahwa terdakwa memberitahu kepada Melkias bahwa sertifikat HGB diatas HPL .
- Bahwa pemebli tidak menanyakan hal-hal lain dan mereka mengetahui bahwa HGB berlaku selama 25 tahun.
- Bahwa perjanjian dengan PT KAI untuk jangka Panjang dan diperpanjang setia 5 tahun selama jangka waktu 25 tahun.
- Bahwa untuk mengalihkan nama kepada orang lain harus ada persetujuan dari PT KAI.
- Bahwa PT KAI meminta setiap perpanjangan ada kenaikan sebesar 10 %.
- Bahwa untuk perpanjangan unit yang dibeli oleh Melkias sedang dalam proses.
- Bahwa PT KAI mengetahui terkait jual beli dengan Melkias.
- Bahwa dalam perjanjian bilamana sudah berakhir maka lahan dan bangunan 100 % menjadi aset milik PT KAI.

*Halaman 22 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT KAI menggugat semua sertifikat untuk dibatalkan.
- Bahwa terkait dengan melkias yang merasa dirugikan dia mengurus sendiri tanpa mengajak terdakwa untuk menyelesaikan dan Melkisa membuat laporan ke Polisi.
- Bahwa Kerjasama dengan PT KAI dituangkan dalam perjanjian pada tahun 2006.
- Bahwa isi perjanjian diantaranya terdakwa harus mengosongkan lahan yang saat itu ada rumah dinas saat itu ada 2 rumah besar dan ada 7 kepala keluarga, Terdakwa harus mengosongkan PKL yang ada diloaksi, mengurus HPL ke HGB masih atas nama PT KAI kemudian beralih HGB atas nama Perusahaan
- Bahwa Terdakwa meminta HGB atas nama Terdakwa dan displit ke masing-masing ruko.
- Dalam perjanjian juga memuat jangka waktu perjanjian selama 25 tahun.
- Bahwa antara HGB ke atas nama Terdakwa selama 25 tahun dengan system sewa per 5 tahun dan setiap perpanjangan ada kenaikan 10 %
- Kemudian ada pergantian Direksi lama kepada Direksi dan ada permintaan kenaikan Rp. 25 Milyar dan terkait hal tersebut Terdakwa melakukan nego tetapi pihak PT KAI menutup ( cut of ).
- Bahwa pada saat jual beli dengan Melkias perjanjian dengan PT KAI masih dalam tahap negosiasi dengan KAI sekitar tahun 2013 bulanya saksi lupa.
- Pada saat negosiasi tersebut untuk masa sewa 5 tahun sudah berakhir.
- Bahwa terkait jula beli pembeli menanyakan hak-hak dan Terdakwa mengatakan bahwa HGB diatas HPL atas nama PT KAI.
- Bahwa terdakwa hanya menjual dengan Melkias dengan harga Rp. 3.6 milyar. Yang dibayar sebanyak 2 kali, kesatu Rp. 600.000.000,- dan ke 2 Rp. 3 milyar. Setelah itu unit dikuasi oleh Melkias.
- Bahwa ruko yang dibangun oleh terdakwa adalah Gedung baru.
- Bahwa terkait adanya gugatan dari PT KAI tanggung jawab terdakwa bahwa pembeli sudah menyerahkan sendiri bangunanya kepada PT KAI. Mereka mengurus sendiri.
- Bahwa pembeli mengurus sendiri tanpa melibatkan terdakwa dan gugatan tersebut dimenangkan PT KAI.
- Terkait hal tersebut tidak ada komunikasi hanya saja kemudian ada laporan.
- Bahwa terkait kerugian yang dialami oleh Melkias Terakwa menawarkan penggantian tetapi Melkias menolak dengan alasan karena ganti ruginnya terlalu kecil

Halaman 23 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diperlihatkan oleh PH surat persetujuan dari PT KAI yang menyetujui peralihan dari nama Terdakwa kepada Melkias terdakwa membenarkan.
- Bahwa terdakwa tidak pernah mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik terdakwa.
- Bahwa Terdakwa mempunyai HGB saja terkait bangunan tersebut.
- Bahwa tanggal 19 Juni 2016 tentang peralihan HGB atas nama PT Lucky sakti kepada orang lain dan PT KAI tidak keberatan s/d masa berlaku sewa / kerja sama berakhir.
- Bahwa pernah ada undangan dari PT KAI untuk rapat dan saat itu Terdakwa didampingi oleh pengacaranya.
- Bahwa harga sewa dari Rp. 360 000.000,- naik menjadi Rp. 20 milyar dan terdakwa tidak setuju karena terdakwa masih berpegang pada perjanjian awal yaitu adanya kenaikan 10 % setiap perpanjangan sewa.
- Bahwa pada saat AJB berlangsung sewa menyewa belum diputus karena masih tahan negosiasi terkait kenaikan harga sewa.
- Bahwa terdakwa hanya memberitahukan kepada Melkias bahwa lahan ini adalah milik PT KAI.
- Bahwa Melkias tidak menanyakan terkait perjanjian PT Lucky Sakti dengan PT KAI dan kalau kalau Melkias tidak menanyakan terdakwa tidak perlu menjelaskan.
- Bahwa mereka hanya menanyakan masa berlaku HGB saja dan mereka tau HGB tersebut diatas HPL atas nama PT KAI.
- Bahwa pada pertemuan ke 2 terdakwa tidak menjanjikan apapun kepada Melkias Terdakwa hanya menjelaskan bahwa Terdakwa hanya memegang HGB saja dan selanjutnya pihak notaris yang menjelaskan.
- Bahwa untuk transaksi jual beli atas nama PT Lucky sakti dengan kapasitas Terdakwa sebagai Direktur.
- Bahwa Terdakwa hanya menjelaskan bahwa HGBnya hanya berlaku selama 25 tahun.
- Bahwa terdakwa menjual ruko saja bukan menjual tanahnya hanya menjual HGB masa berlaku selama 25 tahun.
- Bahwa terdakwa sudah berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan tetapi pihak Melkias tidak merespon.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan pula barang bukti berupa :

Halaman 24 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual Beli antara Sdr ANTON MASHARY dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO tanggal 6 September 2013.
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 6 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) untuk pembayaran Down Payment pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah). Sisa pembayaran paling lambat tanggal 6 Oktober 2013” penerima Sdr. ANTON MASHARY
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) untuk pelunasan pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah) “ penerima Sdr. ANTON MASHARY.
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir photo Screenshot penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013, terlihat Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO, Sdr. ANTON MASHARY dan Sdr. Notaris RASMAN.SH. dan pelaksanaan tanggal 30 September 2013.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013 antara Sdr. ANTON MASHARY (Direktur Utama PT LUCKY SAKTI) dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 58/Malabar, luas 182 M<sup>2</sup>, atas nama MELKIAS IRAWAN LAZARO.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:424/PDT.G/2016/PN. Bandung tanggal 13 Juni 2017
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:426/pdt/2017/PT.BDG tanggal 15 November 2017.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:1701 K/pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:494 PK/pdt/2021 tanggal 11 November 2021
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor:15 / Malabar, luas 2000 M<sup>2</sup>, atas nama PT KERETA API (Persero) tanggal 18 Maret 2010
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Kerjasama Nomor:2000.118 / T / V 3 / VI / 2006 tanggal 8 Juni 2006 antara PT KAI Persero dengan PT LUCKY SAKTI.

Halaman 25 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### 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

- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor:21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo No. 1701 K/Pdt/2018 tanggal 16 April 2020.
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo. No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo. No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. No. 1701 K/Pdt/2018 Jo No.494 PK/Pdt/2021 tanggal 25 Mei 2022.

Barang bukti mana telah dilakukan penyitaan secara sah sehingga dapat digunakan untuk membuktikan adanya perbuatan terdakwa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan juga keterangan ahli serta keterangan terdakwa dihubungkan dengan barang bukti telah terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar Terdakwa diajukan kepersidangan pengadilan karena terkait dengan masalah penipuan terhadap saksi korban atas nama Melkias Irawan Lazaro terkait dengan jual beli Ruko ;
- Bahwa benar kejadiannya pada bulan Oktober 2013 atau bulan Juni 2017, bertempat di Jalan A Yani No 202-204 Kota Bandung ;
- Bahwa benar kejadiannya berawal saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tertarik untuk membeli Ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung setelah sekira bulan Oktober 2013 di Jalan Ahmad Yani Nomor 202-204 Bandung saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO dan saksi GO HARWARDI (mertua saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO) bersama-sama saksi JOKO MURDOWO mendatangi untuk bertemu dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY yang mengaku sebagai pemilik ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung selanjutnya terdakwa ANTON MASHARY alias BOY menawarkan tanah dan ruko dengan menyampaikan bahwa tanah dan ruko tidak bermasalah dan didapatkan jual beli dari PT KAI Persero dengan bentuk surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 58/Malabar atas nama PT LUCKY SAKTI perusahaan milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY.
- Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY mengaku atau bahwa dirinya sebagai pemilik tanah dan ruko yang dibeli dari PT KAI Persero berdasarkan bukti sertifikat induk SHGB No 51/Malabar atas nama PT Lucky Sakti (terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sebagai Direktur PT Lucky Sakti) yang telah displitsing menjadi SHGB No 58/Malabar atas nama PT Lucky Sakti, padahal status hukum tanah dan ruko tersebut sebagaimana tertuang dalam ikatan perjanjian sewa menyewa berdasarkan Surat

Halaman 26 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



Perjanjian Kerjasama No : 2.000.118/TV3/VI/2006 tanggal 08 Juni 2013 antara PT Kereta Api Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) dengan masa sewanya mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan tanggal 07 April 2013.

- Bahwa benar kemudian saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO, yakin dan percaya, jika tanah dan ruko yang berada di Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO melakukan pembayaran atas ruko Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut senilai Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer dari rekening bank saksi GO HARWARDI kepada rekening bank atas nama terdakwa ANTON MASHARY.
- Bahwa benar pembayaran tersebut dilakukan sebanyak 2 kali dengan bukti 2 lembar kuitansi yaitu 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk down payment (uang muka) pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 06 September 2013 dan 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pelunasan pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 30 September 2013.
- Bahwa selanjutnya pada saat tanggal 06 Juni 2017 saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui bahwa tanah dan ruko yang dijual oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (Direktur PT Lucky Sakti) kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ternyata adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang ternyata disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga bukan tanah milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dan kemudian dengan adanya Gugatan Perdata dari Pengadilan Negeri Bandung dengan Penggugat PT KAI Persero bahwa dalam persidangan disampaikan dan diperlihatkan Surat Perjanjian Sewa antara PT KAI Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) yang didalam surat sewa termuat masa/ jangka waktu sewa mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan habis sewa tanggal 07 April 2013 namun pada tanggal 21 Oktober 2013 terdakwa ANTON MASHARY alias BOY telah menjual tanah dan ruko kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO.
- Bahwa sekira tanggal 06 Juni 2017 tersebut saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mulai sadar dan merasa tertipu atau terbujuik atas perbuatan

Halaman 27 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ketika adanya Gugatan dari PT KAI Persero, sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui ternyata tanah dan ruko yang dijual terdakwa ANTON MASHARY alias BOY kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY.

- Bahwa terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan/memberitahukan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengenai pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan yang terletak Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut, dan tidak pernah menjelaskan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO bahwa tanah dan ruko adalah sewa dari PT KAI Persero yang sewanya telah habis serta saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tidak pernah dipertemukan/ diajak bertemu oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dengan pihak PT KAI Persero pada saat sebelum dan sesudah jual beli sebab dari awal terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan adanya pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan Jalan A Yani No 202A Bandung.
- Bahwa benar akibat perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tersebut, saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengalami kerugian materil kurang lebih sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah itu.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan adanya kesalahan Terdakwa, maka mejelis hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tersebut terdakwa dinyatakan telah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal yaitu melanggar Ketentuan Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut :

1. Barang Siapa ;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan
4. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang

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

*Halaman 28 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



Ad. 1. Barang Siapa

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barang siapa” adalah menunjuk pada orang atau siapa saja selaku subyek hukum yang telah melakukan tindak pidana dan orang tersebut secara hukum mampu bertanggungjawab dan dapat dimintai pertanggungjawaban atas segala perbuatannya ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan penuntut umum telah menghadirkan terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wih Mashary dan berdasarkan keterangan saksi–saksi bahwa benar yang diajukan kepersidangan adalah terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wih Mashary dan terdakwa sendiri telah membenarkan identitas lengkapnya sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum, sehingga majelis hakim tidak menemukan adanya kesalahan orang orang atau error In persona ;

Menimbang, bahwa selama dalam proses persidangan majelis hakim menilai bahwa terdakwa adalah orang yang mampu bertanggung jawab dan dapat dimintai pertanggungjawaban atas segala perbuatannya;

Menimbang, bahwa dalam nota pembelaan dari Penasihat Hukum terdakwa yang menyatakan bahwa terhadap unsur barang siapa tidak terbukti oleh karena terdakwa melakukan perbuatan selaku Direktur PT. Lucky Sakti adaah badan hukum atau korporasi ;

Menimbang, bahwa majelis hakim tidak sependapat dengan Penasihat Hukum terdakwa oleh karena menurut majelis hakim terjadinya tindak pidana ini adalah perbuatan terdakwa dan terdakwa lah yang secara langsung menerima keuntungan dari perbuatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka unsur terhadap unsur “barang siapa” telah terpenuhi ;

Ad. 2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud unsur ini adalah Terdakwa memang sudah mempunyai niat atau maksud untuk melakukan perbuatannya yang bertujuan untuk dapat menguntungkan diri sendiri atau diri terdakwa maupun orang lain yang dilakukan dengan tiada hak atau secara melawan hukum dan yang dimaksud dengan melawan hukum bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan cara bertentangan dengan hukum dan bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat dan juga bertentangan dengan kehendak orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa benar Terdakwa diajukan kepersidangan pengadilan karena

*Halaman 29 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dengan masalah penipuan jual beli ruko terhadap saksi korban atas nama Melkias Irawan Lazaro yang kejadiannya pada bulan Oktober 2013 atau bulan Juni 2017, bertempat di Jalan A Yani No 202-204 Kota Bandung ;

Bahwa benar kejadiannya berawal saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tertarik untuk membeli Ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung setelah sekira bulan Oktober 2013 di Jalan Ahmad Yani Nomor 202-204 Bandung saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO dan saksi GO HARWARDI (mertua saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO) bersama-sama saksi JOKO MURDOWO mendatangi untuk bertemu dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY yang mengaku sebagai pemilik ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung selanjutnya terdakwa ANTON MASHARY alias BOY menawarkan tanah dan ruko dengan menyampaikan bahwa tanah dan ruko tidak bermasalah dan didapatkan jual beli dari PT KAI Persero dengan bentuk surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 58/Malabar atas nama PT LUCKY SAKTI perusahaan milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY mengaku bahwa dirinya sebagai pemilik tanah dan ruko yang dibeli dari PT KAI Persero berdasarkan bukti sertifikat induk SHGB No 51/Malabar atas nama PT Lucky Sakti (terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sebagai Direktur PT Lucky Sakti) yang telah displitsing menjadi SHGB No 58/Malabar atas nama PT Lucky Sakti, padahal status hukum tanah dan ruko tersebut sebagaimana tertuang dalam ikatan perjanjian sewa menyewa berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama No : 2.000.118/T/V3/VI/2006 tanggal 08 Juni 2013 antara PT Kereta Api Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) dengan masa sewanya mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan tanggal 07 April 2013 ;

Bahwa benar kemudian saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO, yakin dan percaya, jika tanah dan ruko yang berada di Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO melakukan pembayaran atas ruko Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut senilai Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer dari rekening bank saksi GO HARWARDI kepada rekening bank atas nama terdakwa ANTON MASHARY. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan sebanyak 2 kali dengan bukti 2 lembar kuitansi yaitu 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk down payment (uang muka) pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 06 September 2013 dan 1 (satu) lembar kuitansi

*Halaman 30 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*

### 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

dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pelunasan pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 30 September 2013 ;

Bahwa benar selanjutnya pada saat tanggal 06 Juni 2017 saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui bahwa tanah dan ruko yang dijual oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (Direktur PT Lucky Sakti) kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ternyata adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang ternyata disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga bukan tanah milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dan kemudian dengan adanya gugatan dari Pengadilan Negeri Bandung dengan Penggugat PT KAI Persero bahwa dalam persidangan disampaikan dan diperlihatkan Surat Perjanjian Sewa antara PT KAI Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) yang didalam surat sewa termuat masa/ jangka waktu sewa mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan habis sewa tanggal 07 April 2013 namun pada tanggal 21 Oktober 2013 terdakwa ANTON MASHARY alias BOY telah menjual tanah dan ruko kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ;

Bahwa benar sekira tanggal 06 Juni 2017 tersebut saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mulai sadar dan merasa tertipu atau terbujuj atas perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ketika adanya Gugatan dari PT KAI Persero, sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui ternyata tanah dan ruko yang dijual terdakwa ANTON MASHARY alias BOY kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan/memberitahukan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengenai pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan yang terletak Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut, dan tidak pernah menjelaskan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO bahwa tanah dan ruko adalah sewa dari PT KAI Persero yang sewanya telah habis serta saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tidak pernah dipertemukan/ diajak bertemu oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dengan pihak PT KAI Persero pada saat sebelum dan sesudah jual beli sebab dari awal terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan adanya pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan Jalan A Yani No 202A Bandung ;

Bahwa benar akibat perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tersebut, saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengalami kerugian materil kurang

*Halaman 31 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*

### 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)



lebih sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atau setidak-tidaknya sekitar jumlah itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, dapat disimpulkan bahwa benar Terdakwa telah memperoleh keuntungan berupa uang sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dari hasil penjualan ruko tersebut dari saksi korban dan nampak jelas perbuatan tersebut dilakukan secara melawan hukum dan bertentangan dengan kehendak pemilik uang yaitu saksi korban Melkias Irawan Lazaro;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka menurut majelis hakim terhadap unsur ini telah terpenuhi ;

Ad. 3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan ;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif artinya sudah cukup apabila salah satu perbuatan telah terbukti, maka perbuatan dalam unsur ini telah terbukti pula.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Dengan memakai nama palsu" adalah "Suatu perbuatan seseorang yang mengaku identitas namanya bukan digunakan dengan nama yang sebenarnya" Sedangkan maksud dari unsur "Martabat palsu" yaitu : "Suatu perbuatan seseorang yang tidak mempunyai suatu jabatan atau pekerjaan yang sebenarnya tetapi mengaku mempunyai jabatan atau pekerjaan tersebut" dan Kemudian yang dimaksud dengan unsur "Tipu muslihat" adalah : "Suatu perbuatan yang sifatnya berupa tipuan yang diatur sedemikian rapinya sehingga orang berpikiran normal pun dapat mempercayainya akan kebenaran hal yang dilakukannya." Sedangkan yang dimaksud dengan unsur "Rangkaian kebohongan" yaitu : "Susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun sedemikian rupa sehingga kebohongan yang satu ditutup dengan kebohongan-kebohongan yang lain maka keseluruhannya merupakan cerita tentang sesuatu yang seakan-akan benar."

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana yang diuraikan dalam unsur kedua tersebut bahwa benar Terdakwa diajukan kepersidangan pengadilan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko terhadap saksi korban atas nama Melkias Irawan Lazaro yang kejadiannya pada bulan Oktober 2013 atau bulan Juni 2017, bertempat di Jalan A Yani No 202-204 Kota Bandung ;

Bahwa benar kejadiannya berawal saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tertarik untuk membeli Ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung setelah sekira bulan Oktober 2013 di Jalan Ahmad Yani Nomor 202-204 Bandung saksi

*Halaman 32 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MELKIAS IRAWAN LAZARO dan saksi GO HARWARDI (mertua saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO) bersama-sama saksi JOKO MURDOWO mendatangi untuk bertemu dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY yang mengaku sebagai pemilik ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung selanjutnya terdakwa ANTON MASHARY alias BOY menawarkan tanah dan ruko dengan menyampaikan bahwa tanah dan ruko tidak bermasalah dan didapatkan jual beli dari PT KAI Persero dengan bentuk surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 58/Malabar atas nama PT LUCKY SAKTI perusahaan milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY mengaku bahwa dirinya sebagai pemilik tanah dan ruko yang dibeli dari PT KAI Persero berdasarkan bukti sertifikat induk SHGB No 51/Malabar atas nama PT Lucky Sakti (terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sebagai Direktur PT Lucky Sakti) yang telah displitsing menjadi SHGB No 58/Malabar atas nama PT Lucky Sakti, padahal status hukum tanah dan ruko tersebut sebagaimana tertuang dalam ikatan perjanjian sewa menyewa berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama No : 2.000.118/T/V3/VI/2006 tanggal 08 Juni 2013 antara PT Kereta Api Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) dengan masa sewanya mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan tanggal 07 April 2013 ;

Bahwa benar kemudian saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO, yakin dan percaya, jika tanah dan ruko yang berada di Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO melakukan pembayaran atas ruko Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut senilai Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer dari rekening bank saksi GO HARWARDI kepada rekening bank atas nama terdakwa ANTON MASHARY. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan sebanyak 2 kali dengan bukti 2 lembar kuitansi yaitu 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk down payment (uang muka) pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 06 September 2013 dan 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pelunasan pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 30 September 2013 ;

Bahwa benar selanjutnya pada saat tanggal 06 Juni 2017 saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui bahwa tanah dan ruko yang dijual oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (Direktur PT Lucky Sakti) kepada

*Halaman 33 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ternyata adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang ternyata disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga bukan tanah milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dan kemudian dengan adanya Gugatan Perdata dari Pengadilan Negeri Bandung dengan Penggugat PT KAI Persero bahwa dalam persidangan disampaikan dan diperlihatkan Surat Perjanjian Sewa antara PT KAI Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) yang didalam surat sewa termuat masa/ jangka waktu sewa mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan habis sewa tanggal 07 April 2013 namun pada tanggal 21 Oktober 2013 terdakwa ANTON MASHARY alias BOY telah menjual tanah dan ruko kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ;

Bahwa benar sekira tanggal 06 Juni 2017 tersebut saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mulai sadar dan merasa tertipu atau terbujuk atas perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ketika adanya Gugatan dari PT KAI Persero, sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui ternyata tanah dan ruko yang dijual terdakwa ANTON MASHARY alias BOY kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan/memberitahukan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengenai pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan yang terletak Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut, dan tidak pernah menjelaskan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO bahwa tanah dan ruko adalah sewa dari PT KAI Persero yang sewanya telah habis serta saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tidak pernah dipertemukan/ diajak bertemu oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dengan pihak PT KAI Persero pada saat sebelum dan sesudah jual beli sebab dari awal terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan adanya pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan Jalan A Yani No 202A Bandung ;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut telah terungkap pula fakta hukum bahwa pada saat terdakwa melakukan Jual beli dengan saksi korban ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut jangka waktunya telah lewat dan telah terbukti pula bahwa tanah yang tersebut telah dilakukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung oleh PT. KAI dan ternyata benar tanah tersebut adalah milik PT. KAI ;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut fakta lain juga terungkap bahwa ternyata dalam perjanjian antara Terdakwa dengan PT. KAI, bahwa ternyata

*Halaman 34 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak boleh dipindah namakan atau dialihkan kepada pihak lain akan tetapi boleh disewakan kepada pihak lain itupun harus dengan persetujuan dari PT. KAI dan pada saat jual beli dengan saksi korban Melkias bahwa masa sewa terdakwa dengan PT. KAI telah habis dan Terdakwa juga tidak melakukan perpanjangan sewa Tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, nampak jelas bahwa perbuatan terdakwa yang tidak terbuka dan tidak transparan terhadap status tanah tersebut telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan kebohongan dan atau tipu muslihat ;

Bahwa akibat perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tersebut, saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengalami kerugian materil kurang lebih sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atau setidak-tidaknya sekitar jumlah itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka majelis hakim berpendapat terhadap unsur ini telah terpenuhi ;

Ad. 4. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur ini adalah :  
"Menanamkan pengaruh sedemikian rupa terhadap orang sehingga orang yang dipengaruhinya mau berbuat sesuatu sesuai dengan kehendaknya atau keinginannya untuk menyerahkan barang sesuatu yaitu berupa semua benda yang berujud ataupun memberi utang maupun menghapuskan piutang kepadanya padahal apabila orang itu mengetahui duduk persoalan yang sebenarnya maka orang tersebut tidak akan mau melakukan perbuatan itu atau tidak akan mau menyerahkan barang sesuatu kepadanya";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana dalam unsur kedua dan ketiga tersebut di atas bahwa benar Terdakwa diajukan kepersidangan pengadilan karena terkait dengan masalah penipuan jual beli Ruko terhadap saksi korban atas nama Melkias Irawan Lazaro yang kejadiannya pada bulan Oktober 2013 atau bulan Juni 2017, bertempat di Jalan A Yani No 202-204 Kota Bandung ;

Bahwa benar kejadiannya berawal saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tertarik untuk membeli Ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung setelah sekira bulan Oktober 2013 di Jalan Ahmad Yani Nomor 202-204 Bandung saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO dan saksi GO HARWARDI (mertua saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO) bersama-sama saksi JOKO MURDOWO mendatangi untuk bertemu dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY

*Halaman 35 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengaku sebagai pemilik ruko Jalan Ahmad Yani Nomor 202 A Bandung selanjutnya terdakwa ANTON MASHARY alias BOY menawarkan tanah dan ruko dengan menyampaikan bahwa tanah dan ruko tidak bermasalah dan didapatkan jual beli dari PT KAI Persero dengan bentuk surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 58/Malabar atas nama PT LUCKY SAKTI perusahaan milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY mengaku bahwa dirinya sebagai pemilik tanah dan ruko yang dibeli dari PT KAI Persero berdasarkan bukti sertifikat induk SHGB No 51/Malabar atas nama PT Lucky Sakti (terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sebagai Direktur PT Lucky Sakti) yang telah displitsing menjadi SHGB No 58/Malabar atas nama PT Lucky Sakti, padahal status hukum tanah dan ruko tersebut sebagaimana tertuang dalam ikatan perjanjian sewa menyewa berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama No : 2.000.118/TV3/VI/2006 tanggal 08 Juni 2013 antara PT Kereta Api Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) dengan masa sewanya mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan tanggal 07 April 2013 ;

Bahwa benar kemudian saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO, yakin dan percaya, jika tanah dan ruko yang berada di Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO melakukan pembayaran atas ruko Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut senilai Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) dilakukan dengan cara transfer dari rekening bank saksi GO HARWARDI kepada rekening bank atas nama terdakwa ANTON MASHARY. Bahwa pembayaran tersebut dilakukan sebanyak 2 kali dengan bukti 2 lembar kuitansi yaitu 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) untuk down payment (uang muka) pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 06 September 2013 dan 1 (satu) lembar kuitansi dari saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pelunasan pembelian ruko Lucky Junction Unit A diterima oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tanggal 30 September 2013 ;

Bahwa benar selanjutnya pada saat tanggal 06 Juni 2017 saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui bahwa tanah dan ruko yang dijual oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (Direktur PT Lucky Sakti) kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ternyata adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang ternyata disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY sehingga bukan tanah milik terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dan

*Halaman 36 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dengan adanya gugatan dari Pengadilan Negeri Bandung dengan Penggugat PT KAI Persero bahwa dalam persidangan disampaikan dan diperlihatkan Surat Perjanjian Sewa antara PT KAI Persero dengan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY (PT Lucky Sakti) yang didalam surat sewa termuat masa/ jangka waktu sewa mulai tanggal 08 Juni 2006 sampai dengan habis sewa tanggal 07 April 2013 namun pada tanggal 21 Oktober 2013 terdakwa ANTON MASHARY alias BOY telah menjual tanah dan ruko kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO ;

Bahwa benar sekira tanggal 06 Juni 2017 tersebut saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mulai sadar dan merasa tertipu atau terbujuj atas perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ketika adanya Gugatan dari PT KAI Persero, sehingga saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengetahui ternyata tanah dan ruko yang dijual terdakwa ANTON MASHARY alias BOY kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO adalah tanah milik PT KAI Persero Bandung yang disewa oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY ;

Bahwa benar terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan/memberitahukan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengenai pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan yang terletak Jalan A Yani No 202A Bandung tersebut, dan tidak pernah menjelaskan kepada saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO bahwa tanah dan ruko adalah sewa dari PT KAI Persero yang sewanya telah habis serta saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO tidak pernah dipertemukan/ diajak bertemu oleh terdakwa ANTON MASHARY alias BOY dengan pihak PT KAI Persero pada saat sebelum dan sesudah jual beli sebab dari awal terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tidak pernah menceritakan adanya pihak PT KAI Persero sebagai pemilik lahan Jalan A Yani No 202A Bandung ;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa dan fakta tersebut di atas, sebagaimana unsur ketiga saksi korban Melkias tergerak hatinya untuk membeli dan telah menyerahkan uang berupa pembelian harga tanah/Ruko sejumlah sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa akibat perbuatan terdakwa ANTON MASHARY alias BOY tersebut, saksi MELKIAS IRAWAN LAZARO mengalami kerugian materil kurang lebih sejumlah Rp.3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) atau setidak-tidaknya sekitar jumlah itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka majelis hakim berpendapat terhadap unsur ini telah terpenuhi ;.

Halaman 37 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur-unsur tindak pidana Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka terdakwa telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan tunggal penuntut tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam nota pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Terdakwa tidak memenuhi unsur-unsur tindak pidana dalam surat dakwaan penuntut umum sehingga Terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana Penipuan yang diatur dalam Pasal 378 KUHP dan Perbuatan terdakwa termasuk dalam ranah Keperdataan sehingga Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Terdakwa ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca alasan-alasan dari Penasihat Hukum terdakwa tersebut, majelis hakim tidak sependapat dengan Penasihat hukum terdakwa dengan alasan bahwa berdasarkan segala uraian dan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, menurut majelis hakim perbuatan terdakwa telah memenuhi semua unsur-unsur tindak pidana dalam dakwaan penuntut umum ;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap alasan Penasihat hukum terdakwa yang mengatakan bahwa Perbuatan terdakwa termasuk dalam ranah Keperdataan, majelis hakim berpendapat bahwa meskipun perbuatan Terdakwa diawali dengan adanya perbuatan perdata, akan tetapi dalam terjadinya jual beli terdapat unsur pidana dimana ada keadaan atau hal-hal yang disembunyikan oleh terdakwa dimana terdakwa tidak bersikap jujur dan terbuka dengan fakta atau keadaan yang sebenarnya ;

Menimbang, hal ini juga telah dijelaskan oleh ahli yang diajukan oleh Penuntut Umum yang memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa menurut pendapat ahli apabila ada informasi yang tidak dijelaskan atau terhadap hal-hal yang ditutupi juga termasuk tipu muslihat.
- Bahwa menurut pendapat ahli apabila tidak ada itikad baik dalam suatu perjanjian maka ada dugaan penipuan ;
- Bahwa untuk mengukur adanya itikad baik dilihat dari means rea atau niat/ sikap batin seseorang tersebut.
- Bahwa menurut ahli pengakuan terdakwa sebagai pemilik tanah sudah termasuk kebohongan padahal kenyataannya tanah tersebut adalah milik orang lain dalam hal ini PT KAI ;
- Bahwa dalam kronologis ada perbuatan hukum dimana terdakwa memperjual belikan suatu aset kepada saksi korban dan dalam hal ini perjanjian jual beli adalah suatu modus atau sarana memenuhi unsur.

*Halaman 38 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli terkait dengan kerugian suatu perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dan apabila ada kerugian dalam perkara pidana tersebut maka melalui mekanisme perdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian dan pertimbangan hukum tersebut dan oleh karena terdakwa telah terbukti bersalah, dan selama persidangan majelis hakim tidak menemukan adanya alasan-alasan yang dapat menghapus atau menghilangkan kesalahan terdakwa baik sebagai alasan pemaaf ataupun alasan pembenar, lagi pula majelis hakim telah memperoleh keyakinan akan kesalahan Terdakwa tersebut, maka sudah sepatunnya kepada terdakwa dijatuhi hukuman berupa pidana penjara yang setimpal dengan kesalahannya :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa tersebut harus dikurangkan seluruhnya dengan pidana yang dijatuhkan terhadap terdakwa ;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa ditahan dan tidak ada alasan majelis hakim untuk mengeluarkan terdakwa dari tahanan, maka menyatakan terdakwa tepat ditahan ;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa foto kopy surat-surat dan dokumen jual beli dan beberapa putusan perkara perdata tetap terlampir dalam berkas perkara, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa merugikan orang lain dengan jumlah yang cukup besar ;
- Terdakwa tidak ada rasa penyesalan sama sekali ;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan selama persidangan ;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga ;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan pemidanaan bukanlah semata-mata untuk membalas dendam akan kesalahan terdakwa, akan tetapi hal itu menjadi pembelajaran bagi terdakwa sendiri agar dikemudian hari terdakwa tidak mengulangi lagi perbuatannya tersebut dan juga mendidik masyarakat secara luas agar mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan yang dilarang dan dapat dipidana ;

Halaman 39 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### 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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kesalahan terdakwa dan keadaan yang memberatkan dan keadaan yang meringankan terdakwa serta memperhatikan tujuan pemidanaan, maka menurut majelis hakim pidana yang dijatuhkan kepada terdakwa yang disebutkan dalam amar putusan sudah tepat dan sesuai dengan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa terbukti bersalah dan dijatuhi pidana maka kepada terdakwa haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wih Mashary telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan ;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap Terdakwa Anton Mashary Alias Boy Bin Wih Mashary dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun, 6 (enam) bulan ;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa akan dikurangkan seluruhnya dengan lamanya pidana yang dijatuhkan ;
4. Menyatakan terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
5. Menetapkan bahwa barang bukti berupa:
  - 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual Beli antara Sdr ANTON MASHARY dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO tanggal 6 September 2013.
  - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 6 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) untuk pembayaran Down Payment pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah). Sisa pembayaran paling lambat tanggal 6 Oktober 2013” penerima Sdr. ANTON MASHARY
  - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2013 yang berisi “ telah terima dari MELKIAS IRAWAN LAZARO uang sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) untuk pelunasan pembelian Ruko Lucky Junction unit A harga Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah) “ penerima Sdr. ANTON MASHARY.

Halaman 40 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir photo Screenshot penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013, terlihat Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO, Sdr. ANTON MASHARY dan Sdr. Notaris RASMAN.SH. dan pelaksanaan tanggal 30 September 2013.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli (AJB) No. 90 tanggal 21 Oktober 2013 antara Sdr. ANTON MASHARY (Direktur Utama PT LUCKY SAKTI) dengan Sdr. MELKIAS IRAWAN LAZARO
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 58/Malabar, luas 182 M<sup>2</sup>, atas nama MELKIAS IRAWAN LAZARO.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:424/PDT.G/2016/PN. Bandung tanggal 13 Juni 2017
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:426/pdt/2017/PT.BDG tanggal 15 November 2017.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:1701 K/pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018.
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Putusan Nomor:494 PK/pdt/2021 tanggal 11 November 2021
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor:15 / Malabar, luas 2000 M<sup>2</sup>, atas nama PT KERETA API (Persero) tanggal 18 Maret 2010
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 2000.118 / T / V 3 / VI / 2006 tanggal 8 Juni 2006 antara PT KAI Persero dengan PT LUCKY SAKTI.
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor:21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo No. 1701 K/Pdt/2018 tanggal 16 April 2020.
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 21/Pdt/Eks/2020/PUT/PN.Bdg Jo. No.424/Pdt.G/2016/PN.Bdg Jo. No.426/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. No. 1701 K/Pdt/2018 Jo No.494 PK/Pdt/2021 tanggal 25 Mei 2022.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

6. Membebankan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,- (dua ribu rupiah) ;

Halaman 41 dari 42 Penetapan Nomor 717/Pid.B/2023/PN Bdg

#### 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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Selasa tanggal 13 Februari 2024, oleh kami RUSDIYANTO LOLEH, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H. dan HARRY SUPTANTO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh BETI KENCANA, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, serta dihadiri oleh HAYOMI SAPUTRA, S.H., Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

EKA SAHARTA WINATA LAKSANA, S.H.      RUSDIYANTO LOLEH, S.H., M.H.

HARRY SUPTANTO, S.H.

Panitera Pengganti,

BETI KENCANA, S.H., M.H.