



PUTUSAN
Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **OTING RUSTANDI Bin (Alm) RUSMAN;**
2. Tempat lahir : Tasikmalaya;
3. Umur/Tanggal lahir : 58 Thn/15 Mei 1964;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Kampung Garunggang RT.007 RW.001,
Desa Rajadatu, Kecamatan Cineam,
Kabupaten Tasikmalaya;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (Rutan) berdasarkan Surat Perintah/Penetapan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 27 Maret 2024 sampai dengan tanggal 15 April 2024;
2. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Banjar sejak tanggal 16 April 2024 sampai dengan tanggal 15 Mei 2024;
3. Majelis Hakim sejak tanggal 08 Mei 2024 sampai dengan tanggal 06 Juni 2024;
4. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Banjar sejak tanggal 07 Juni 2024 sampai dengan tanggal 05 Agustus 2024;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum bernama Andi Maulana, S.H. dan kawan-kawan, Advokat/Penasehat Hukum pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum (YLBH) Panglima Banjar yang berkantor di Dusun Randegan II, Desa Raharja, Kecamatan Purwaharja, Kota Banjar, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2024 dibawah nomor register: 39/SK/2024/PN.Bjr tanggal 13 Mei 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca:

Hal. 1 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjar Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr tanggal 08 Mei 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr tanggal 08 Mei 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1.

Menyatakan Terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan dalam dakwaan Kesatu sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

2.

Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman dengan pidana penjara selama 1 (Satu) Tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan.

3.

Menetapkan barang bukti berupa:

- 1 (satu) eksemplar surat berharga dokumen bukti setoran bank - tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Irman kepada nomor rekening 445201012183534 A.n. Oting Rustandi;
- 1 (satu) lembar surat berharga kwitansi-kwitansi pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar;
- 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- 1 (satu) berkas foto copy sertifikat hak guna bangunan No : 220 dan nomor : BN 525332;
- 1 (satu) lembar salinan rekening koran bertuliskan laporan transaksi finansial atas nama Irman dari BRI;

Dikembalikan kepada Saksi Korban Irman Bin Suwi (Alm);

- 1 (satu) lembar Salinan Rekening koran bertuliskan Statment Of Financial Transaction dari BRI;
- 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-40819.AH.01.01 Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;

Hal. 2 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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

- 1 (satu) berkas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sarana Papan Utama yang dibuat oleh Notaris Harry Kristianto, S.H.;
- 1 (satu) buah buku Bilyet Giro BNI Syariah dengan nomor rekening: 2657757753;

Dikembalikan kepada Terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman;

4. Menghukum Terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,00 (dua ribu rupiah);

Setelah mendengar Nota Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak tuntutan Jaksa Penuntut Umum untuk seluruhnya;
2. Membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan dan tuntutan demi hukum;
3. Membebaskan Terdakwa dari tahanan;
4. Mengembalikan seluruh barang bukti tersebut dalam tuntutan kepada Terdakwa; dan
5. Mengembalikan nama baik Terdakwa seperti sedia kala;

Setelah mendengar Tanggapan Penuntut Umum terhadap Nota Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak Nota Pembelaan/Pleidoi Penasehat hukum Terdakwa OTING RUSTANDI Bin (alm) RUSMAN;
2. Menjatuhkan putusan sebagaimana Surat Tuntutan yang telah Kami bacakan dan diserahkan pada persidangan lalu hari Rabu tanggal 03 Juli 2024;

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum atas Tanggapan Penuntut Umum yang menyatakan pada pokoknya tetap pada Nota Pembelaannya;

Menimbang bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan No. Reg. Perk.: PDM-04/BJR/3/2024 tanggal 08 Mei 2024 sebagai berikut:

Kesatu

Bahwa Terdakwa OTING RUSTANDI Bin (Alm) RUSMAN selanjutnya disebut Terdakwa pada hari Selasa tanggal 14 Oktober 2020 sekitar pukul 10.00 WIB sampai dengan hari Kamis tanggal 15 April 2021 atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan April 2021 atau setidaknya masih dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan 2021, bertempat di Kantor Notaris IWAN ISMAIL MARZUKI yang beralamat di

Hal. 3 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar atau setidaknya tidaknya di suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjar yang berwenang mengadili dan memeriksa perkara ini, telah melakukan "Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan", yang dilakukan dengan cara dan rangkaian peristiwa sebagai berikut:

- Bahwa berawal pada bulan September 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI yang bertempat tinggal di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar berniat untuk membeli tanah kosong di sebelah rumahnya yaitu Blok D16. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menanyakan kepada terdakwa yang merupakan pengurus PT. SARANA PAPAN UTAMA selaku Pengembang Perumahan Royal Banjar Mansion terkait harga kavling tersebut dan terdakwa memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menyanggupi untuk membeli tanah kavling tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Mendengar penawaran saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI tersebut akhirnya terdakwa menyetujui untuk menjual tanah tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI. Dikarenakan harga tanah tersebut masih dibawah harga pasaran, sehingga saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI tertarik membelinya;
- Bahwa pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2020 sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris IWAN ISMAIL yang Alamat kantornya di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar, Dimana dalam perjanjian tersebut disepakati saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pembayaran tanah kavling blok D16 di Perumahan Royal Banjar Mansion melalui 2 (dua) tahap, Dimana tahap pertama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut;
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 14 Oktober 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran melalui teller di Kantor BRI Cabang Kota Banjar sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening BRI atas nama OTING RUSTANDI dengan nomor rekening

Hal. 4 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

445201012183534. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI memberitahukan kepada terdakwa bahwa saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI sudah melakukan pengiriman uang kepada rekening terdakwa. Kemudian 4 (empat) hari kemudian terdakwa mendatangi Pasar Subuh tempat saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI berjualan untuk menyerahkan kwitansi pembayaran uang muka penjualan tanah kavling tersebut;

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 15 April 2021, saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pelunasan atas tanah kavling tersebut sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun Ketika saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menghubungi terdakwa dan terdakwa mengatakan bahwa uang muka pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diberikan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI kepada terdakwa ternyata digunakan oleh terdakwa untuk urusan lain terdakwa, dengan alasan "digolongkan" namun belum Kembali;
- Bahwa mendapatkan jawaban tersebut, saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI merasa dirugikan dan merasa tertipu oleh terdakwa dikarenakan uang pembayaran tahap pertama milik saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI telah digunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadi dan ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 220 dan Nomor BN 525332 berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai Agunan Kredit yang diajukan oleh terdakwa. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI beberapa kali mempertanyakan kepada terdakwa terkait penjualan tanah kavling tersebut, namun terdakwa tidak memberikan kejelasan sehingga saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melaporkan kejadian tersebut kepada pihak Kepolisian;
- Bahwa terdakwa tidak pernah meminta izin kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI untuk menggunakan uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) milik saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI dan menggunakannya untuk kepentingan pribadi terdakwa;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, Saksi Korban Irman Bin Suwi (Alm) mengalami kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Perbuatan terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman melanggar ketentuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana;

Atau

Kedua

Hal. 5 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdakwa Oting Rustandi Bin Rusman (Alm) selanjutnya disebut Terdakwa pada hari Selasa tanggal 14 Oktober 2020 sekitar pukul 10.00 WIB sampai dengan hari Kamis tanggal 15 April 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan April 2021 atau setidaknya-tidaknya masih dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan 2021, bertempat di Kantor Notaris Iwan Ismail Marzuki yang beralamat di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar atau setidaknya tidaknya di suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banjar yang berwenang mengadili dan memeriksa perkara ini, telah melakukan "Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang", yang dilakukan dengan cara dan rangkaian peristiwa sebagai berikut:

- Bahwa berawal pada bulan September 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI yang bertempat tinggal di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar berniat untuk membeli tanah kosong di sebelah rumahnya yaitu Blok D16. Kemudian saksi korban Irman Bin Suwi (Alm) menanyakan kepada terdakwa yang merupakan pengurus PT. SARANA PAPAN UTAMA selaku Pengembang Perumahan Royal Banjar Mansion terkait harga kapling tersebut dan terdakwa memberikan harga sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menyanggupi untuk membeli tanah kavling tersebut dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Mendengar penawaran saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI tersebut akhirnya terdakwa menyetujui untuk menjual tanah tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI;
- Bahwa pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2020 sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris IWAN ISMAIL yang Alamat kantornya di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar, Dimana dalam perjanjian tersebut disepakati saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pembayaran tanah kavling blok D16 di Perumahan Royal Banjar Mansion melalui 2 (dua) tahap, Dimana tahap pertama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan

Hal. 6 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut;

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 14 Oktober 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran melalui teller di Kantor BRI Cabang Kota Banjar sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening BRI atas nama OTING RUSTANDI dengan nomor rekening 445201012183534. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI memberitahukan kepada terdakwa bahwa saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI sudah melakukan pengiriman uang kepada rekening terdakwa. Kemudian 4 (empat) hari kemudian terdakwa mendatangi Pasar Subuh tempat saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI berjualan untuk menyerahkan kwitansi pembayaran uang muka penjualan tanah kavling tersebut;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 15 April 2021, saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pelunasan atas tanah kavling tersebut sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun Ketika saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menghubungi terdakwa dan terdakwa mengatakan bahwa uang muka pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diberikan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI kepada terdakwa ternyata digunakan oleh terdakwa untuk urusan lain terdakwa, dengan alasan "digolongkan" namun belum Kembali;
- Bahwa mendapatkan jawaban tersebut, saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI merasa dirugikan dan merasa tertipu oleh terdakwa dikarenakan uang pembayaran tahap pertama milik saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI telah digunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadi dan ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 220 dan Nomor BN 525332 berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai Agunan Kredit yang diajukan oleh terdakwa. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI beberapa kali mempertanyakan kepada terdakwa terkait penjualan tanah kavling tersebut, namun terdakwa tidak memberikan kejelasan sehingga saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melaporkan kejadian tersebut kepada pihak Kepolisian;
- Bahwa terdakwa tidak pernah meminta izin kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI untuk menggunakan uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) milik saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI dan menggunakannya untuk kepentingan pribadi Terdakwa;

Hal. 7 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI mengalami kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Perbuatan Terdakwa Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman melanggar ketentuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana;

Menimbang bahwa terhadap Dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan/eksepsi;

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

1. Shinta Dewi Fitrianti Binti (Alm.) Enceng, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi sebelumnya pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang Saksi sampaikan dihadapan penyidik tersebut sudah benar dan dalam menyampaikan keterangannya tidak merasa terpaksa dan dipaksa baik oleh penyidik maupun oleh orang lain;
 - Bahwa Saksi mengetahui hadir dipersidangan hari ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar, karena Terdakwa belum bisa menghadirkan Sertifikat yang diperjanjikan dalam jual beli;
 - Bahwa yang diduga melakukan penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar tersebut adalah Terdakwa yang merupakan suami dari Saksi;
 - Bahwa Terdakwa di PT Sarana Papan Utama Terdakwa menjabat sebagai Direksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apa saja tugas dan wewenang direksi pada PT. Sarana Papan Utama, lebih jelasnya ada pada buku akta pendirian perusahaan yang dibuat oleh Notaris;
 - Bahwa berdasarkan akta pendirian perusahaan, di PT. Sarana Papan Utama Saksi menjabat sebagai Komisaris;
 - Bahwa berdasarkan akta pendirian perusahaan bahwa Komisaris berhak memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya, memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain dan berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi;
 - Bahwa Saksi selaku komisaris PT Sarana Papan Utama mengetahui perihal perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan Saksi juga

Hal. 8 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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)



menyaksikan pada saat dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Iwan Ismail Marzuki;

- Bahwa pada saat Terdakwa akan menjual Kapling blok D.16 tersebut sepengetahuan dan seizin Saksi selaku komisaris di PT. Sarana Papan Utama;
- Bahwa teknis transaksi yang dilakukan kedua belah pihak antara Terdakwa dengan Sdr. Irman yaitu berdasarkan PPJB pembayaran dilakukan 2 (dua) kali pembayaran yang pertama adalah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan yang kedua kalinya dengan jangka waktu dari pembayaran pertama yaitu selama 4 (empat) bulan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Dan transaksi yang sudah dilakukan adalah pembayaran tahap pertama yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari rekening Sdr. Irman langsung ke rekening Terdakwa;
- Bahwa teknis pembayaran dari Sdr. Irman di transfer ke rekening pribadi Terdakwa karena rekening perusahaan PT Sarana Papan Utama sudah tidak aktif;
- Bahwa seharusnya teknis pembayaran untuk penjualan Kapling Blok D.16 dilakukan transaksi dari Sdr. Irman ke Rekening Perusahaan bukan ke rekening pribadi;
- Bahwa setelah 4 (empat) bulan jangka waktu pembayaran, Terdakwa belum dapat menghadirkan sertifikat di Bank BTN karena belum ada uang untuk menebus sertifikat yang nilainya Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada waktu penandatanganan jual beli di notaris Saksi sebagai komisaris hadir dan ikut menandatangani;
- Bahwa kesepakatan harga dalam perjanjian pengikatan jual beli pembelian tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Manton Kota Banjar antara Terdakwa dan Sdr. Irman disepakati dengan harga Rp 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran 2 (dua) kali, yang pertama adalah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan yang kedua kalinya dengan jangka waktu dari pembayaran pertama yaitu selama 4 (empat) bulan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan transaksi yang sudah dilakukan adalah pembayaran tahap pertama yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari rekening Sdr. Irman langsung ke rekening Terdakwa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Terdakwa telah memberitahukan kepada

Hal. 9 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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

Saksi Irman sebelum jual beli, jika sertifikat tanah kavling tersebut dijamin di BTN Cabang Tasikmalaya;

- Bahwa awal mulanya Terdakwa menawarkan harga kavling tersebut kepada Saksi Irman seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) karena Terdakwa memberitahukan kepada Saksi Irman harga tersebut untuk penebusan/mengambil sertifikat di BTN Tasikmalaya, namun oleh karena Saksi Irman menawar dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) maka Terdakwa menyampaikan jangan cepat-cepat untuk meminta sertifikatnya karena Terdakwa harus mencarikan kekurangan uangnya;
- Bahwa Sdr. Irman belum melakukan melakukan pelunasan pembayaran yang ke-2 (dua) senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Terdakwa belum bisa mengambil Sertifikat di Bank BTN;
- Bahwa Terdakwa belum bisa menghadirkan sertifikat sebab kondisi keuangan Terdakwa yang belum memungkinkan untuk bisa menebus sertifikat tersebut dengan total uang yang harus dibayarkan ke Bank BTN senilai Rp 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui alasan Sdr Irman melaporkan Terdakwa kepada Kepolisian karena Sdr. Irman merasa Terdakwa sudah mengulur-ulur waktu tidak juga bisa menghadirkan sertifikat kepada Sdr Irman;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Sdr. Irman menginginkan Terdakwa menghadirkan Sertifikat bukan menghendaki uang senilai Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kembali;
- Bahwa perusahaan PT Sarana Papan Utama mempunyai pembukuan keluar masuk dana penjualan Perumahan, namun pembukuan tersebut di komputer dan komputernya sudah rusak;
- Bahwa seharusnya setelah menerima uang pembayaran dari konsumen dibayarkan melalui rekening perusahaan;
- Bahwa setelah Terdakwa menerima uang dari Sdr. Irman sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), uang hasil dari pembayaran pertama yang ditransfer oleh Sdr. Irman kepada Terdakwa tersebut dipakai oleh Terdakwa untuk keperluan merintis usaha perumahan yang berlokasi di Parigi Kabupaten Pangandaran sehingga diharapkan dari uang tersebut nantinya dapat digunakan untuk penebusan sertifikat di BTN;
- Bahwa tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal banjar Kavling yang

Hal. 10 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



dijual Terdakwa kepada Sdr. Irman sudah dibangun bangunan oleh Sdr Irman;

- Bahwa awal mula sebelum transaksi PPJB, saat penawaran harga tanah kavling dari awal Terdakwa sudah memberitahu kepada Sdr. Irman kalau sertifikat dari tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion tersebut masih berada di Bank BTN dan harus menebus Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah), pada saat itu Terdakwa menjelaskan kalau Sdr. Irman mau Terdakwa akan menjual kepada Sdr. Irman dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan syarat Sdr. Irman jangan buru-buru meminta sertifikat karena uangnya akan Terdakwa gunakan terlebih dahulu untuk merintis usaha;
- Bahwa sisa uang untuk pelunasan senilai 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) belum dibayarkan oleh Sdr. Irman kepada Terdakwa;
- Bahwa ada upaya perdamaian yang dilakukan oleh Terdakwa kepada Sdr. Irman, Terdakwa sangat berkeinginan untuk menebus sertifikat di BTN Cabang Tasikmalaya dengan fokus bekerja supaya bisa menghasilkan uang namun belum bisa karena kondisi ekonomi yang sedang terpuruk dan penjualan perumahan pada project lain belum menghasilkan;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) berkas fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 220 dan Nomor BN 525332 Saksi masih mengenalinya;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Berharga Kwitansi Pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perumahan Royal Banjar Mansion Kota Banjar Saksi mengenalinya, barang bukti tersebut dibuat oleh Terdakwa untuk Sdr. Irman sebagai bukti pembayaran tahap pertama yang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) Saksi mengenalinya, PPJB tersebut dibuat di Notaris Iwan Ismail Marzuki;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Salinan Rekening Koran bertuliskan *Statement Of Financial Transaction* dari BRI Saksi mengenalinya, Barang tersebut milik Terdakwa hasil permintaan ke pihak BRI;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Keputusan Menteri

Hal. 11 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: Ahu40819.Ah.01.01.Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Saksi mengenalinya, barang tersebut milik suami Saksi;

- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) Berkas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sarana Papan Utama Yang Dibuat Oleh Notaris Harry Kristianto, SH. Saksi mengenalinya;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) buah Buku Bilyet Giro BNI Syariah dengan Nomor rekening: 2657757753 Terdakwa mengenalinya, Barang tersebut milik Terdakwa, rekening yang dipakai untuk pembayaran atas penjualan semua kapling dan bangunan PT. Sarana Papan Utama;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, PT. Sarana Papan Utama membangun perumahan Royal Banjar Mention sekitar tahun 2010 dan 2011;
- Bahwa di dalam perumahan Royal Banjar Mension dibangun kurang lebih 100 unit rumah;
- Bahwa kavling yang masih tersisa di perumahan Royal Banjar Mansion sekitar 17 (tujuh belas) kavling;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan tanah kavling perumahan Royal banjar adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah dipisah-pisah dari sertifikat induknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi keseluruhan hutang dari PT. Sarana Papan Utama kepada BTN kurang lebih sekitar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi apabila Terdakwa bisa membayar sejumlah Rp280.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) ke BTN sertifikat tersebut bisa diambil;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar dan tidak keberatan;

2. Irman Bin Suwi (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta bersedia untuk dimintai keterangan;
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang Saksi sampaikan dihadapan penyidik tersebut sudah benar dan dalam menyampaikan keterangannya tidak merasa terpaksa dan dipaksa baik oleh penyidik maupun oleh orang lain;

Hal. 12 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir dipersidangan hari ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar, karena Terdakwa belum bisa menghadirkan Sertifikat yang diperjanjikan dalam jual beli;
- Bahwa yang diduga melakukan penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa hanya sebatas tahu saja karena pada tahun 2015 (dua ribu lima belas) Saksi membeli rumah blok D.17 Royal Banjar Mansion Kota Banjar dari Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa melakukan dugaan penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion Kota Banjar dengan cara menawarkan kepada Saksi sebidang tanah kapling Blok D.16 dengan harga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) karena Terdakwa memberitahukan harga tersebut untuk melakukan penebusan/pengambilan sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya, namun Saksi menawar dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) hingga akhirnya Terdakwa dan Saksi sepakat dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan metode 2 (dua) kali pembayaran menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan yang dibuat oleh Notaris dengan isi kurang lebih : Pembayaran Pertama yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayarkan pada saat pembuatan atau ditandatanganinya PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) yaitu tanggal 14 Oktober 2020. Pembayaran yang kedua yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) harus dibayar pada tanggal 15 April 2021 bersamaan dengan penyerahan apa yang diperjual belikan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), namun pada kenyataannya pada saat Saksi akan melakukan pembayaran yang kedua yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) Terdakwa tidak dapat menghadirkan persyaratan sebagaimana di PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) yaitu berupa sertifikat Blok D.16 karena setelah Saksi bersama Terdakwa datang ke Kantor BTN Cabang Kota Tasikmalaya Terdakwa belum bisa melunasi/menebus sertifikat tersebut karena Terdakwa tidak ada uangnya;

Hal. 13 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu Saksi sudah siap dengan uang sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pelunasan/pembayaran tahap kedua;
- Bahwa nama Notaris yang membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tersebut adalah Sdr. Iwan Ismail Marzuki;
- Bahwa Saksi membuat PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) tersebut yaitu pada tanggal 13 Oktober 2020 sekira pukul 15.00 WIB di Kantor Notaris Iwan Ismail Marzuki.
- Bahwa pada saat membuat PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) tersebut yang hadir yaitu, Saksi beserta Istri yang bernama Sdri. Fitria, Terdakwa beserta istrinya dan Notaris yaitu Sdr. Iwan Ismail Marzuki dan 2 (dua) orang stafnya;
- Bahwa Saksi melakukan pembayaran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran tahap pertama yaitu pada tanggal 14 Oktober 2020 di Teller kantor BRI Cabang Kota Banjar;
- Bahwa pada tanggal 15 April 2021 yang seharusnya Saksi menghadirkan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran tahap ke 2 (dua), pada saat itu Saksi sudah siapkan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) namun pada tanggal 15 April 2021 Terdakwa tidak menghadirkan Sertifikat Blok D.16 dimaksud;
- Bahwa sertifikat tanah kavling Blok D 16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut sudah dipecah;
- Bahwa tanah kavling tersebut telah dibangun saung-saung untuk garasi dan hal tersebut sudah minta izin kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat tanah kavling D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dijaminkan di Bank BTN namun sampai saat ini Terdakwa belum bisa menghadirkan sertifikat;
- Bahwa Saksi telah diberitahu Terdakwa bahwa biaya untuk penebusan sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa alasan Terdakwa tidak dapat menghadirkan sertifikat Blok D.16 tersebut karena Terdakwa belum memiliki uang untuk menebus sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya;
- Bahwa awalnya Saksi mempunyai rumah di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar

Hal. 14 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



dan kebetulan di sampingnya ada kapling yang masih kosong yaitu Blok D.16, Saksi berniat untuk membeli nya. Sekitar bulan September 2020 Saksi tanyakan kepada Terdakwa terkait harga kapling tersebut dan awalnya ia memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,(Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) karena Terdakwa memerlukan biaya Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk menebus sertipikat yang dijaminan di BTN Cabang Tasikmalaya lalu Saksi menawar dengan harga Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) dan akhirnya sepakat dengan harga Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) untuk pembelian kapling tanah saja, belum ada bangunannya. Setelah itu Saksi bersama Terdakwa sepakat dalam melakukan jual beli tersebut menggunakan Notaris yaitu Sdr. Iwan guna pengikatan perjanjian jual beli di khawatirkan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, Pada tanggal 14 Oktober 2020 Saksi melakukan pembayaran pertama sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sesuai dengan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Sdr.Iwan yang dibuat pada tanggal 13 Oktober 2020 salah satu isinya bahwa pembayaran dilakukan dua tahap, tahap yang pertama sebesar Rp. 100.000.000,(Seratus Juta Rupiah) sebagai uang muka (down payment) dan yang tahap kedua sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan apa yang diperjual-belikan, Saksi melakukan pembayaran pertama tersebut di teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar, lalu Saksi konfirmasi lewat telpon Terdakwa bahwa telah dilakukan pembayaran dan 4 (empat) hari setelah Saksi melakukan pembayaran di Kantor BRI, Terdakwa memberikan bukti pembayaran lalu Saksi meminta kepada terdakwa untuk mengurus kelengkapan jual beli (Sertifikat) tanah agar di hadirkan pada pembayaran tahap Kedua, namun sampai dengan sekarang Terdakwa tidak bisa menghadirkan kelengkapan yang menjadi objek jual beli tersebut sesuai dengan surat perjanjian pengikatan jual beli, setelah di klarifikasi penjelasan dari Terdakwa bahwa uang yang sebesar Rp100.000.00,00 (seratus juta rupiah) yang Saksi bayar pada pembayaran tahap pertama uang tersebut belum menghasilkan pada bisnis lain project perumahan di daerah lain, selanjutnya Saksi merasa tertipu dan melaporkan kejadian tersebut ke Kantor Kepolisian Resor Banjar;

Hal. 15 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas kejadian dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion Kota Banjar kerugian yang Saksi alami yaitu uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi melaporkan Terdakwa atas dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan ke polisi pada bulan April 2021 supaya Terdakwa bisa membereskan sertifikatnya;
- Bahwa Saksi menginginkan sertifikat tanah blok D 16 perumahan Royal Banjar mansion, bukan penggantian uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa telah dilakukan mediasi di kepolisian dengan Terdakwa namun tidak berhasil dimana Saksi hanya menginginkan sertipikat tanah kavling tersebut, bukan pengembalian uang muka yang telah disetorkan Saksi kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi belum menyerahkan uang pelunasan/sisa pembayaran kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak membangun tanah tersebut secara permanen hanya membangun saung-saung dan garasi yang menyambung dengan rumah Saksi;
- Bahwa Saksi telah mengetahui bahwa sertifikat kavling Blok D16 tersebut berada di BTN Tasikmalaya sebelum menandatangani PPJB;
- Bahwa yang meminta untuk transaksi pembayaran dibuat 2 (dua) kali pembayaran) adalah terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alasan yang sebenarnya Terdakwa meminta dalam pembayaran memakai 2 (dua) kali pembayaran, namun terdakwa pernah bilang kepada Saksi bahwa maksud dari pembayaran dibuat 2 (dua) tahap karena uang pembayaran Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan diputar dulu untuk pembangunan perumahan yang di Parigi, Kabupaten Pangandaran;
- Bahwa Saksi membayar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tahap pertama atas pembelian kapling blok D.16 perumahan royal banjar mansion yaitu pada tanggal 14 Oktober 2020 dan Saksi harus bayar di tahap kedua yaitu pada tanggal 15 April 2021;
- Bahwa pada tanggal 15 April 2021 yang seharusnya Saksi membayar tahap kedua yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa dan Terdakwa harus menyiapkan Administrasi

Hal. 16 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



berupa sertifikat untuk diserahkan kepada Saksi, dan Saksi tidak membayarkan uang tersebut karena terdakwa tidak menghadirkan administrasi berupa sertifikat tersebut dengan alasan Terdakwa belum bisa menebus sertifikat tersebut ke Bank BTN karena uangnya masih kurang;

- Bahwa yang menjadi penyebab kurangnya uang untuk penebusan ke Bank BTN tersebut adalah Terdakwa menebus uang sertifikat ke BTN dengan harga sekitar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sedangkan Sdr. OTING menjual ke Saksi dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi melakukan transaksi dengan PT. Sarana Papan Utama dengan cara membayar tahap pertama yang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) langsung dibayarkan melalui transfer ke nomor rekening pribadi Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah PT Sarana Papan Utama mempunyai nomor rekening khusus perusahaan atau tidak, karena Saksi diminta oleh Terdakwa untuk melakukan transaksi transfer ke nomor rekening pribadinya;
- Bahwa seingat Saksi bahwa dulu sistem transaksi pembayaran atas pembelian rumah di perumahan royal banjar mansion yang blok D.17 melalui pembayaran ke nomor rekening khusus perusahaan;
- Bahwa atas permasalahan ini Saksi dan Terdakwa pernah dilaksanakan mediasi perdamaian di kepolisian, tetapi tidak berhasil karena Saksi Irman hanya menginginkan diberikannya sertifikat, sedangkan Terdakwa belum sanggup melakukan penebusan sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ke BTN Cabang Tasikmalaya
- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) berkas Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan no: 220 dan nomor: BN 525332 Saksi mengenalinya, foto copy sertifikat tersebut Saksi tidak mengetahui milik siapa yang pasti fotocopy sertifikat tersebut adalah copyan dari sertifikat yang seharusnya dihadirkan oleh Terdakwa pada tanggal 15 April 2021 pada pembayaran tahap ke 2 (dua), dan saya mendapatkannya dari notaris yaitu Sdr. Iwan Ismail Marzuki waktunya Saksi lupa diberikan oleh suruhan Sdr. Iwan Ismail Marzuki di Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar;

Hal. 17 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) eksemplar Surat Berharga Dokumen Bukti setoran Bank tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Irman kepada Nomor Rekening 445201012183534 Terdakwa, Saksi mengenalinya, barang tersebut adalah milik Saksi mendapatkannya dari Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar pada saat Saksi melakukan pembayaran tunai pada tanggal 14 Oktober 2020 di Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) Lembar Surat Berharga Kwitansi - Kwitansi Pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mansion Kota Banjar Saksi mengenalinya, barang tersebut adalah milik Saksi dari Terdakwa 4 (empat) hari setelah Saksi melakukan pembayaran tunai di Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar pada saat itu terdakwa sendiri yang mengantarkannya kepada Saksi;
- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) saya mengenalinya, barang tersebut adalah milik saya dan saya mendapatkannya dari Sdr. Iwan Ismail Marzuki, Saksi mendapatkannya sekitar 6 (enam) bulan setelah dibuatkannya PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) diantarkan oleh suruhannya Sdr. Iwan Ismail Marzuki ke Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar dan tidak keberatan;

3. Fitria Binti Bakri (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta bersedia dimintai keterangan;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang Saksi sampaikan dihadapan penyidik tersebut sudah benar dan dalam menyampaikan keterangannya tidak merasa terpaksa dan dipaksa baik oleh penyidik maupun oleh orang lain;
- Bahwa Saksi hadir dipersidangan hari ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar, karena Terdakwa belum bisa menghadirkan Sertifikat yang diperjanjikan dalam jual beli;

Hal. 18 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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 yang diduga melakukan penipuan dan/atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal banjar mansion Kota Banjar tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa hanya sebatas mengetahui saja ketika transaksi jual beli;
- Bahwa awalnya Saksi mempunyai rumah di Perumahan Royal Banjar Mention Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar dan kebetulan di sampingnya ada kapling yang masih kosong yaitu Blok D.16, Suami Saksi Sdr. Irman berniat untuk membelinya. Pada bulan September 2020 suami Saksi yaitu Sdr. Irman menanyakan kepada Terdakwa terkait harga kapling tersebut dan awalnya memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,00 (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) karena harga tersebut merupakan biaya untuk melakukan penebusan di BTN Cabang Tasikmalaya dan Suami Saksi hanya sanggup dengan harga Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) kemudian sepakat dengan harga Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) Setelah itu suami Saksi bersama Terdakwa sepakat dalam melakukan jual beli tersebut menggunakan Notaris yaitu Sdr. Iwan guna pengikatan perjanjian jual beli di khawatirkan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, Terdakwa tidak mau dibayar secara cash, Terdakwa menginginkan dibayar secara 2 (dua) tahap atau dua kali pembayaran, Pada tanggal 14 Oktober 2020 suami Saksi melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sesuai dengan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notari Sdr. Iwan yang dibuat pada tanggal 14 Oktober 2020 yang salah satu isinya bahwa pembayaran dilakukan dua tahap, tahap yang pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sebagai uang muka (down payment) dan yang tahap kedua sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan apa yang di perjual belikan, suami Saksi melakukan pembayaran pertama tersebut di teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar, kemudian Suami Saksi memberikan kwitansi bukti pembayaran tahap pertama kepada Saksi dan menyampaikan kepada Saksi bahwa uang yang sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sudah dibayarkan dan dilengkapi dengan kwitansi, suami Saksi meminta kepada Terdakwa untuk mengurus kelengkapan jual beli (Sertifikat) tanah agar dihadirkan pada pembayaran tahap Kedua pada tanggal 15 April 2021 sesuai surat

Hal. 19 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



perjanjian pengikatan jual beli, namun sampai dengan sekarang Terdakwa tidak bisa menghadirkan kelengkapan yang menjadi objek jual beli tersebut sesuai dengan surat perjanjian pengikatan jual beli, dikarenakan suami Saksi merasa tertipu oleh Terdakwa kemudian melaporkan kejadian tersebut ke Kantor Kepolisian Resor Banjar;

- Bahwa kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mention tersebut adalah milik Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui ketika suami Saksi melakukan pembayaran tahap pertama, karena sebelum suami Saksi berangkat untuk melakukan pembayaran tahap pertama, suami Saksi memberitahukan dulu kepada Saksi;
- Bahwa suami Saksi melakukan pembayaran untuk tahap pertama pada tanggal 14 Oktober 2020 sesuai kwitansi atau bukti pembayaran dari Kantor BRI cabang Kota Banjar;
- Bahwa Suami Saksi melakukan pembayaran untuk tahap pertama di Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar;
- Bahwa pada saat pembuatan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris yang menyaksikan Terdakwa dan Istrinya serta notaris Iwan;
- Bahwa suami Saksi dan Terdakwa membuat surat perjanjian pengikatan jual beli pada Tanggal 14 Oktober 2020 sekira Pukul 15.00 WIB;
- Bahwa suami Saksi yaitu Sdr. Irman dan Terdakwa membuat perjanjian di Kantor Notaris yang beralamat di Tanjungsukur, Kecamatan Pataruman, Kota Banjar;
- Bahwa seharusnya pembayaran ke-2 dilakukan sesuai surat perjanjian pada tanggal 15 April 2021;
- Bahwa yang Saksi ketahui Terdakwa belum bisa menghadirkan sertifikat yang menjadi objek jual beli tersebut karena Terdakwa belum ada uang tambahan untuk menebus sertifikat di BTN, dan diketahui juga uang yang pembayaran pertama yang dibayarkan oleh Sdr Irman digunakan ke proyek perumahan yang di pangandaran sehingga uang tersebut masih mengendap di proyek perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi telah mengetahui sertifikat tanah yang mau dijual Terdakwa yang menjadi objek jual beli Ada di Kantor BTN Cabang Kota Tasikmalaya;

Hal. 20 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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 yang Saksi ketahui bahwa sertifikat yang menjadi objek jual beli tersebut masih di jaminkan di Kantor BTN Cabang Kota Tasikmalaya oleh pemiliknya yaitu Terdakwa dan tidak bisa dibayar karena untuk hutang sertifikat tersebut adalah senilai Rp. 280.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah), dan Terdakwa belum bisa melunasi atau menebus sertifikat;
- Bahwa Saksi dan suami Saksi yaitu Sdr. Irman tidak menghendaki adanya pembatalan PPJB karena yang Saksi dan suami Saksi inginkan yaitu diteruskannya sertifikat kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion;
- Bahwa atas kejadian dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mention Kota Banjar yang dialami oleh suami saya yaitu uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) berkas Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan no: 220 dan nomor: BN 525332 saya mengenalinya, foto copy sertifikat tersebut saya tidak tahu milik siapa yang pasti foto copy sertifikat tersebut adalah copyan dari sertifikat yang seharusnya dihadirkan oleh terdakwa pada tanggal 15 April 2021 pada pembayaran tahap ke 2 (dua), dan Sdr Irman mendapatkannya dari notaris yaitu Sdr. Iwan Ismail Marzuki waktu nya saya lupa diberikan oleh suruhan Sdr. Iwan Ismail Marzuki di Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar;
- Bahwa terhadap barang berupa 1 (satu) eksemplar Surat Berharga Dokumen Bukti setoran Bank-tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Irman kepada Nomor Rekening 445201012183534 A.n. Oting Rustandi Saksi mengenalinya, barang tersebut adalah milik suami Saksi Sdr Irman dari Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar pada saat suami Saksi melakukan pembayaran tunai pada tanggal 14 Oktober 2020 di Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) Lembar Surat Berharga Kwitansi-Kwitansi Pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar Saksi mengenalinya, barang tersebut adalah milik suami Saksi dari Terdakwa 4 (empat) hari setelah suami Saksi melakukan pembayaran tunai di Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar pada saat itu Terdakwa sendiri yang mengantarkannya kepada suami Saksi;

Hal. 21 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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 terhadap barang berupa 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) saya mengenalinya, barang tersebut adalah milik suami Saksi dari Sdr. Iwan Ismail Marzuki, suami mendapatkannya sekitar 6 (enam) bulan setelah dibuatkannya PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) diantarkan oleh suruhannya Sdr. IWAN Ismail Marzuki ke Pasar Subuh Pasar Karang taruna Kota Banjar;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar dan tidak keberatan;

Menimbang bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan Ahli ke muka persidangan;

Menimbang bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan bukti surat ke muka persidangan;

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

- Bahwa Terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta bersedia untuk dimintai keterangan;
- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang Terdakwa sampaikan dihadapan penyidik tersebut sudah benar dan dalam menyampaikan keterangannya tidak merasa terpaksa dan dipaksa baik oleh penyidik maupun oleh orang lain;
- Bahwa Terdakwa dihadapkan pada persidangan hari ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mention Kota Banjar.;
- Bahwa yang menjadi korban dari penipuan dan atau penggelapan jual beli sebidang tanah kapling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mention Kota Banjar adalah Sdr. Irman.
- Bahwa yang diduga melakukan penipuan dan penggelapan adalah Terdakwa dan Terdakwa dalam permasalahan ini hanya belum bisa menghadirkan Sertifikat yang diperjanjikan dalam jual beli;
- Bahwa Terdakwa mengenal dengan orang yang bernama Sdr. Irman, kenal hanya sebatas tahu saja karena Sdr. IRMAN juga adalah Konsumen Terdakwa di Blok D.17 Perumahan Royal Banjar Mension pada tahun 2012 (dua ribu dua belas). Terdakwa mengenal Sdr. Irman pada sekitar bulan September 2020 (dua ribu dua puluh) di Perumahan Royal Banjar Mension pada saat Sdr. IRMAN menginginkan perumahan Blok D.16 Perumahan Royal Banjar

Hal. 22 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mansion;

- Bahwa awalnya Terdakwa dihubungi oleh Saksi Irman karena Saksi Irman meminati tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion yang berada disebelah rumahnya, kemudian Terdakwa menawarkan harga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk harga tanah kavling tersebut kepada Saksi Irman karena Terdakwa memberitahukan harga tanah tersebut untuk penebusan/pengambilan sertipikat yang dijaminan di BTN Cabang Tasikmalaya, namun Sdr. Irman menawar kembali tanah kavling tersebut seharga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sehingga Terdakwa menyampaikan untuk jangan buru-buru meminta sertipikat karena Terdakwa perlu mencarikan kekurangan uang untuk penebusan sertipikat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa dan Saksi Irman sepakat jual beli tanah kavling tersebut seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran 2 (dua) kali, kemudian dibuatkan PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) dihadapan Notaris Iwan Ismail, lalu Saksi Irman melakukan pembayaran tahap pertama dimana Terdakwa menerima pembayaran dari Sdr. Irman yaitu sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) berdasarkan isi PPJB, pada saat waktunya Sdr. Irman harus membayar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) untuk pembayaran ke 2 (dua) Terdakwa belum bisa menghadirkan Sertifikat yang diperjanjikan yang masih ada di BTN;
- Bahwa tanah Kavling Blok D.16 Perumahan Royal Banjar Mension tersebut adalah milik PT Sarana Papan Utama dan pemilik dari PT Sarana Papan Utama tersebut adalah Terdakwa sendiri sebagai Direktur Utama PT. Sarana Papan Utama, namun setelah dibuatkan PPJB bahwa Blok D.16 Perumahan Royal Banjar tersebut adalah milik Sdr. Irman karena sudah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa Terdakwa membuat PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) tersebut yaitu pada tanggal 14 Oktober 2020 sekira pukul 10.00 WIB di Kantor Notaris Iwan Ismail Marzuki yang beralamat di Tanjungsukur, Pataruman Kota Banjar;
- Bahwa Terdakwa harus menghadirkan sertifikat Blok D.16 Perumahan Royal Banjar Mension tersebut pada tanggal 15 April 2021;
- Bahwa pada saat membuat PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) tersebut yang hadir yaitu Terdakwa beserta Istri Terdakwa yang

Hal. 23 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Sdri. Sinta Dewi Fitrianti, Sdr. Irman beserta istrinya dan Notaris yaitu Sdr. Iwan Ismail Marzuki beserta staff pegawainya 2 (dua) orang;

- Bahwa yang meminta dalam jual beli tersebut menggunakan metode pembayaran 2 (dua) adalah kesepakatan Terdakwa dan Saksi Irman;
- Bahwa yang menjadi alasan di buatkan 2 (dua) kali pembayaran karena pada saat jual beli dan dibuatkan PPJB sertifikat masih di BTN;
- Bahwa uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pembayaran pertama dari Sdr. Irman Terdakwa putarkan di proyek perumahan Graha Pesona Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran;
- Bahwa maksud dari diputarkan di proyek perumahan Graha Pesona Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran tersebut karena dari jual beli sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut untuk menebus sertifikat di BTN masih kurang, Terdakwa harus menebus sertifikat di Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran supaya dari uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut bisa berbuah/mendapat lebih untuk menebus ke BTN;
- Bahwa Terdakwa harus menebus sertifikat Blok D.16 di BTN yaitu sebesar Rp. 282.000.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa pada saat Terdakwa menjual Blok D.16 kepada Sdr. Irman Terdakwa mempertimbangkan dulu bahwa Terdakwa harus menebus ke BTN sebesar Rp. 282.000.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah), dan maksud Terdakwa putarkan ke proyek perumahan Graha Pesona Cibenda tersebut supaya mendapat lebih untuk menebus ke BTN;
- Bahwa pada saat Terdakwa memputarkan uang DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sdr. Irman untuk proyek perumahan Graha Pesona Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran tersebut sepengetahuan Sdr. Irman;
- Bahwa pada saat Terdakwa bercerita kepada Sdr. Irman perihal memputarkan uang pembayaran pertama Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Sdr. Irman untuk proyek perumahan Graha Pesona Cibenda Pangandaran itu ada Sdr. Irman beserta istri, ada istri Terdakwa, Notaris Sdr. Iwan Ismail Marzuki beserta Staff pegawainya;

Hal. 24 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Terdakwa memutarakan uang DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sdr. Irman untuk proyek perumahan Graha Pesona Cibenda belum ada hasilnya;
- Bahwa uang pembayaran pertama Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sdr. Irman masih mengendap di perumahan Graha Pesona Cibenda Pangandaran;
- Bahwa uang pembayaran pertama Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Sdr. Irman dialokasikan untuk Perizinan kurang lebih Rp. 32.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).- Pematangan tanah kurang lebih sebesar Rp. 54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah).Sisa nya untuk operasional dan honor pegawai;
- Bahwa yang menjadi hambatan Terdakwa belum bisa menghadirkan sertifikat sebagaimana yang diperjanjikan di PPJB tersebut yaitu bahwa uang DP Rp. 100.000.000,(seratus juta rupiah) dari Sdr. IRMAN yang rencananya untuk dikembangkan supaya menjadi Rp. 182.000.000,- (seratus delapan puluh dua juta rupiah) malah masih mengendap di perumahan Graha Pesona Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran;
- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan Blok D.16 Perumahan Royal Banjar mention kepada Sdr. Irman seharga Rp. 282.000.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah) karena Terdakwa harus nebus sertifikat ke BTN perkiraan segitu, namun Sdr. IRMAN melakukan negosiasi terhadap Terdakwa yang akhirnya setuju dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). kemudian Sdr. Irman meminta kepada Terdakwa untuk jual beli tersebut dibuatkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di Notaris yang bernama Sdr. Iwan Marzuki pada tanggal 14 Oktober 2020. Dalam jual beli kavling tersebut metode jual belinya dengan pembayaran 2 (dua) kali pembayaran yang pertama adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2020 dan yang ke 2 (dua) adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 15 April 2021 namun pada pembayaran kedua Terdakwa harus menghadirkan langsung sertifikat yang diagunkan di BTN Cabang Tasikmalaya. Setelah Terdakwa menerima uang DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2020 dan Terdakwa memberikan kwitansi pembayaran DP dari Sdr. Irman. Terdakwa memputarkan uang DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut untuk proyek perumahan

Hal. 25 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Graha Pesona Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran dengan maksud supaya menjadi Rp. 182.000.000,00 (seratus delapan puluh dua juta rupiah), namun tidak sesuai rencana, uang DP dari Sdr. Irman malah masih mengendap di perumahan Graha Pesona Cibenda yang beralamat di Desa Cibenda Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran. dan sampai dengan sekarang Terdakwabelum bisa menghadirkan sertifikat sesuai dengan yang diperjanjikan;

- Bahwa atas permasalahan ini Saksi Irman dan Terdakwa pernah dilaksanakan mediasi perdamaian di kepolisian, tetapi tidak berhasil karena saat Terdakwa menawarkan untuk mengembalikan DP Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Saksi Irman hanya menginginkan diberikannya sertipikat, sedangkan Terdakwa belum sanggup melakukan penebusan sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ke BTN Cabang Tasikmalaya;
- Bahwa Terdakwa juga kesulitan untuk mencari kekurangan uang untuk penebusan sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya sejak telah ditahan di kejaksaan dan pengadilan negeri;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) berkas Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan no: 220 dan nomor : BN 525332 Terdakwa mengenalinya, poto copy sertifikat tersebut milik PT Sarana Papan Utama yang diagunkan di BTN;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) eksemplar Surat Berharga Dokumen Bukti setoran Bank tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Irman kepada Nomor Rekening 445201012183534 A.n. Oting Rustandi Terdakwa mengenalinya, barang tersebut adalah milik Sdr. IRMAN;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) Lembar Surat Berharga Kwitansi Kwitansi Pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar Terdakwa mengenalinya, karena barang tersebut dari Terdakwa yang Terdakwa berikan kepada Sdr. IRMAN sebagai bukti pembayaran DP Rp. 100.000.000,00 (serratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) Terdakwa mengenalinya, barang tersebut dibuat oleh Notaris Sdr. Iwan Ismail Marzuki;
- Bahwa Terdakwa menyadari bahwa perbuatan yang Terdakwa lakukan

Hal. 26 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah salah, Terdakwa merasa salah karena uang yang Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut masih mengendap di proyek perumahan Pariggi Kab. Pangandaran;

- Bahwa Terdakwa sebelumnya belum pernah dihukum karena melakukan suatu tindak pidana;

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

Menimbang bahwa Terdakwa tidak mengajukan Ahli;

Menimbang bahwa Terdakwa melalui Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) eksemplar surat berharga dokumen bukti setoran bank-tanda bukti penyeteroran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Irman kepada nomor rekening 445201012183534 atas nama Oting Rustandi;
2. 1 (satu) lembar surat berharga kwitansi-kwitansi pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar;
3. 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
4. 1 (satu) berkas fotocopy sertifikat hak guna bangunan No: 220 dan nomor: BN 525332;
5. 1 (satu) lembar salinan rekening koran bertuliskan laporan transaksi finansial atas nama Irman dari BRI;
6. 1 (satu) lembar Salinan Rekening koran bertuliskan Statment Of Financial Transaction dari BRI;
7. 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-40819.AH.01.01 Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;
8. 1 (satu) berkas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sarana Papan Utama yang dibuat oleh Notaris Harry Kristianto, S.H.;
9. 1 (satu) buah buku Bilyet Giro BNI Syariah dengan nomor rekening: 2657757753;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang belum termuat dalam putusan ini namun telah termuat dalam berita acara sidang, dianggap pula telah termuat dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Hal. 27 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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 berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya pada bulan September 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI yang bertempat tinggal di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar berniat untuk membeli tanah kosong di sebelah rumahnya yaitu Blok D16. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menanyakan kepada terdakwa yang merupakan Direktur Utama PT. SARANA PAPAN UTAMA selaku Pengembang Perumahan Royal Banjar Mansion terkait harga tanah kavling tersebut dan terdakwa memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi Irman dengan menerangkan harga tersebut adalah harga untuk menebus atau mengambil sertifikat yang dijaminan di BTN Cabang Tasikmalaya. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menyanggupi untuk membeli tanah kavling tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Mendengar penawaran saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI tersebut akhirnya terdakwa menyetujui untuk menjual tanah tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI.
2. Bahwa pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2020 Terdakwa bersama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris IWAN ISMAIL yang Alamat kantornya di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar, Dimana dalam perjanjian tersebut disepakati saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pembayaran tanah kavling blok D16 di Perumahan Royal Banjar Mansion melalui 2 (dua) tahap, Dimana tahap pertama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;
3. Bahwa atas kesepakatan jual beli tanah tersebut Terdakwa sudah menyerahkan tanah kavling tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI dan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI telah melakukan pembayaran tahap pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara

Hal. 28 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



transfer ke rekening BRI atas nama Terdakwa. Kemudian pada tanggal 15 April 2021 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI meminta kepada Terdakwa Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut dengan alasan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melunasi pembelian tanah kavling tersebut namun karena Sertipikat tanah Kavling tersebut masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit dan Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya maka Terdakwa hingga kini belum dapat mengambil Sertipikat tanah Kavling tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sehingga karena hal tersebut saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melaporkan Terdakwa ke pihak kepolisian hingga didudukkan sebagai Terdakwa dalam perkara aquo;

4. Bahwa sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Terdakwa, Saksi Irman telah mengetahui jika Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion sedang dijaminkan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;
5. Bahwa para pihak yang hadir saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) bidang tanah kavling Blok D16 bertempat di Kantor Notaris Iwan Ismail yaitu Terdakwa dengan isterinya yaitu Saksi Shinta Dewi Fitrianti, Saksi Irman dengan isterinya yaitu Saksi Fitria Binti Bakri (Alm), Notaris Iwan Ismail beserta 2 (dua) orang stafnya;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2020, Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kepada Terdakwa sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui rekening pribadi Terdakwa;
7. Bahwa pembayaran uang muka (*down payment*) oleh Saksi Irman kepada Terdakwa dilakukan melalui rekening pribadi Terdakwa, disebabkan rekening PT. Sarana Papan Utama telah non-aktif;
8. Bahwa Saksi Irman mendatangi Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar untuk mentrasfer pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa;
9. Bahwa berselang 4 (empat) hari kemudian setelah Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kemudian Terdakwa memberikan bukti pembayaran uang muka tersebut kepada Saksi Irman;
10. Bahwa atas permasalahan ini Saksi Irman dan Terdakwa pernah dilaksanakan mediasi perdamaian di kepolisian, tetapi tidak berhasil

Hal. 29 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



karena Saksi Irman hanya menginginkan diberikannya sertipikat, sedangkan Terdakwa belum sanggup melakukan penebusan sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ke BTN Cabang Tasikmalaya dan adapun saat Terdakwa ingin mengembalikan uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Saksi Irman tetapi Saksi Irman tidak berkeinginan uangnya dikembalikan, yang diinginkannya hanya untuk dapat dihadirkan sertipikat tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion;

11. Bahwa Terdakwa juga kesulitan untuk mencarikan kekurangan uang untuk penebusan sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya sejak telah ditahan di kejaksaan dan pengadilan negeri;

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

Menimbang bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta hukum tersebut di atas mempertimbangkan terlebih dahulu Dakwaan Alternatif Kesatu Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang Siapa;
2. Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain dan yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah siapa saja sebagai subyek hukum yang melakukan perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam pasal tersebut yang dalam perkara ini menunjuk pada orang/manusia yang dapat dipertanggungjawabkan atas tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang bahwa unsur ini dimaksudkan untuk meneliti lebih lanjut tentang siapakah yang duduk sebagai Terdakwa, apakah benar-benar pelakunya atau bukan, hal ini untuk menghindari adanya *error in persona* dalam menghukum seseorang;

Hal. 30 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa di persidangan Penuntut Umum telah menghadapi Terdakwa bernama Oting Rustandi Bin Rusman (Alm) lalu telah diperiksa identitas selengkapnya diatas dan diakui oleh Terdakwa sebagai dirinya sendiri yang diajukan dalam perkara ini, Terdakwa juga dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta mampu mempertanggungjawabkan semua perbuatannya didepan hukum;

Menimbang bahwa berkaitan dengan perkara *a quo* unsur barang siapa ini menunjukkan orang, yang apabila orang tersebut memenuhi semua unsur dari tindak pidana dalam pasal ini barulah ia dapat dikatakan sebagai pelaku;

Menimbang bahwa oleh karena untuk membuktikan orang tersebut sebagai pelaku, maka perlu terlebih dahulu membuktikan perbuatan, tidaklah sebatas hanya pada membenaran akan identitas Terdakwa sebagaimana yang terdapat dalam surat dakwaan serta kualitas Terdakwa sebagai pembuat/pelaku tindak pidana, akan tetapi haruslah dibuktikan apakah Terdakwa terbukti melakukan perbuatan materiil yang merupakan perbuatan yang dilarang sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum atas diri Terdakwa, yaitu dilarang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain dan yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur barang siapa akan dipertimbangkan lebih lanjut setelah unsur perbuatan materiilnya dibuktikan;

Ad.2. Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain dan yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang bahwa unsur melawan hukum di rumusan ini harus dibuktikan, jika unsur melawan hukum digabung dengan unsur memiliki maka dipahami maksudnya yakni si pelaku tidak akan dapat menunjukan suatu ketentuan hukum yang berlaku sebagai dasarnya bahwa ia sah memiliki barang tersebut;

Menimbang bahwa kemudian lebih lanjut dijelaskan yang dimaksud dengan memiliki di dalam rumusan Pasal ini yaitu menguasai sesuatu benda bertentangan dengan sifat dari hak yang dimiliki atas benda itu (Putusan Mahkamah Agung Nomor 69 K/Kr/1959 tanggal 11 Agustus 1959), atau juga menguasai sesuatu barang bertentangan dengan sifat dari hak yang dijalankan seseorang atas barang-barang tersebut (Putusan Mahkamah Agung Nomor 83 K/Kr/1956 tanggal 8 Mei 1957);

Hal. 31 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Menimbang bahwa yang dimaksud dengan barang adalah sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis setidaknya-tidaknyanya bagi pemiliknya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan yang ada pada kekuasaannya ialah ada kekuasaan tertentu pada seseorang itu terhadap barang tersebut. Barang itu tidak mesti secara nyata ada di tangan seseorang itu, tetapi dapat juga jika barang itu ditiptikan pada orang lain, tetapi orang lain itu memandang bahwa si penitip inilah yang berkuasa pada barang tersebut;

Menimbang bahwa kemudian pengertian yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan berarti barang itu berada padanya/kekuasaannya bukan saja karena suatu pelaksanaan perundangan yang berlaku, tetapi juga karena sesuatu hal yang tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diperoleh Majelis Hakim, awalnya pada bulan September 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI yang bertempat tinggal di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar berniat untuk membeli tanah kosong di sebelah rumahnya yaitu Blok D16. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menanyakan kepada terdakwa yang merupakan Direktur Utama PT. SARANA PAPAN UTAMA selaku Pengembang Perumahan Royal Banjar Mansion terkait harga tanah kapling tersebut dan terdakwa memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi Irman dengan menerangkan harga tersebut adalah harga untuk menebus atau mengambil sertipikat yang dijamin di BTN Cabang Tasikmalaya. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menyanggupi untuk membeli tanah kavling tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Mendengar penawaran saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI tersebut akhirnya terdakwa menyetujui untuk menjual tanah tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI;

Menimbang bahwa pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2020 Terdakwa bersama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris IWAN ISMAIL yang Alamat kantornya di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar, Dimana dalam perjanjian tersebut disepakati saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pembayaran tanah kavling blok D16 di Perumahan Royal Banjar Mansion melalui 2 (dua) tahap, Dimana tahap pertama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar

Hal. 32 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;

Menimbang bahwa atas kesepakatan jual beli tanah tersebut Terdakwa sudah menyerahkan tanah kavling tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI dan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI telah melakukan pembayaran tahap pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara transfer ke rekening BRI atas nama Terdakwa. Kemudian pada tanggal 15 April 2021 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI meminta kepada Terdakwa Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut dengan alasan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melunasi pembelian tanah kavling tersebut namun karena Sertipikat tanah Kavling tersebut masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit dan Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya maka Terdakwa hingga kini belum dapat mengambil Sertipikat tanah Kavling tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sehingga karena hal tersebut saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melaporkan Terdakwa ke pihak kepolisian hingga didudukkan sebagai Terdakwa dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Terdakwa, Saksi Irman telah mengetahui jika Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion sedang dijaminkan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;

Menimbang bahwa para pihak yang hadir saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) bidang tanah kavling Blok D16 bertempat di Kantor Notaris Iwan Ismail yaitu Terdakwa dengan isterinya yaitu Saksi Shinta Dewi Fitrianti, Saksi Irman dengan isterinya yaitu Saksi Fitria Binti Bakri (Alm), Notaris Iwan Ismail beserta 2 (dua) orang stafnya;

Menimbang bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2020, Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kepada Terdakwa sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui rekening pribadi Terdakwa;

Menimbang bahwa pembayaran uang muka (*down payment*) oleh Saksi Irman kepada Terdakwa dilakukan melalui rekening pribadi Terdakwa, disebabkan rekening PT. Sarana Papan Utama telah non-aktif;

Hal. 33 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Saksi Irman mendatangi Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar untuk mentrasfer pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa;

Menimbang bahwa berselang 4 (empat) hari kemudian setelah Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kemudian Terdakwa memberikan bukti pembayaran uang muka tersebut kepada Saksi Irman;

Bahwa atas permasalahan ini Saksi Irman dan Terdakwa pernah dilaksanakan mediasi perdamaian di kepolisian, tetapi tidak berhasil karena Saksi Irman hanya menginginkan diberikannya sertipikat, sedangkan Terdakwa belum sanggup melakukan penebusan sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ke BTN Cabang Tasikmalaya dan adapun saat Terdakwa ingin mengembalikan uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Saksi Irman tetapi Saksi Irman tidak berkeinginan uangnya dikembalikan, yang diinginkannya hanya untuk dapat dihadirkan sertipikat tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat permasalahan antara Terdakwa dan Saksi Irman Bin Suwi (Alm) telah didasari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 13 Oktober 2020 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi Irman dihadapan Notaris Iwan Ismail dimana di dalam PPJB tersebut diatur bahwa Saksi Irman akan melakukan pembayaran pembelian tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion sebanyak 2 (dua) kali pembayaran dan Terdakwa akan menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Saksi Irman setelah Saksi Irman melunasi pembayarannya;

Menimbang bahwa kemudian atas pelaksanaan PPJB tersebut di atas Saksi Irman telah melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan objek pengikatan jual beli tersebut telah diserahterimakan kepada Saksi Irman dimana Saksi Irman telah menguasai objek dari kesepakatan pengikatan jual beli tersebut yaitu 1 (satu) bidang kavling yang terletak di Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dengan melakukan pembangunan garasi yang tersambung ke rumah Saksi Irman;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati berbagai alat bukti dan barang bukti telah diperoleh fakta hukum Saksi Irman selaku Pihak Pembeli **belum melakukan pembayaran tahap 2 (dua) atau pelunasan** atas kesepakatan pengikatan jual beli tanah kavling tersebut disebabkan Terdakwa

Hal. 34 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dapat menghadirkan Sertipikat tanah kavling tersebut yang masih dijaminan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Ketentuan Umum, Pasal 1, Pasal 2 Angka 2, Pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 13 Oktober 2020 maka Majelis Hakim berpendapat penyerahan apa yang diperjual belikan yaitu 1 (satu) bidang kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik selambat-lambatnya setelah pelunasan, namun terhadap sertipikat dimaksud tidak diatur mengenai batas waktunya melainkan merupakan persyaratan untuk meningkatkan perjanjian pengikatan jual beli ini menjadi akta jual beli, sehingga keberatan Saksi Irman mengenai Terdakwa yang tidak dapat menghadirkan sertipikat tersebut saat Saksi Irman akan melakukan pelunasan menurut Majelis Hakim adalah perselisihan mengenai penafsiran atau pelaksanaan isi perjanjian pengikatan jual beli yang seharusnya diselesaikan melalui majelis hakim perdata;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Haki berpendapat perbuatan Terdakwa yang telah menerima uang muka (*down payment*) dari Saksi Irman, kemudian perbuatan Terdakwa yang telah menyerahkan objek dari pengikatan jual beli berupa 1 (satu) bidang tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion, namun Terdakwa belum dapat menghadirkan sertipikat objek pengikatan jual beli tersebut karena masih sebagai agunan kredit saat Saksi Irman hendak melakukan pelunasan, maka perbuatan Terdakwa tersebut bukanlah suatu perbuatan tindak pidana;

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat lagi pula Terdakwa sejak awal juga telah memiliki itikad baik kepada Saksi Irman yaitu telah memberitahukan kondisi sertipikat objek pengikatan jual beli berada di BTN Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit sebelum ditandatangani PPJB oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa kemudian sejak awal Terdakwa juga telah menawarkan harga jual beli 1 (satu) bidang tanah kavling tersebut seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi Irman dengan maksud menjelaskan kepada Saksi Irman agar Terdakwa dapat menebus sertipikat dimaksud di BTN Cabang Tasikmalaya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim, perbuatan-perbuatan Terdakwa tersebut bukanlah suatu tindak pidana, melainkan perbuatan perdata;

Hal. 35 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan yang didakwakan kepada Terdakwa terbukti namun tindakan tersebut berada dalam ranah hukum perdata sehingga tidak tunduk pada pemeriksaan di depan hakim pidana, maka terhadap diri Terdakwa harus dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Terdakwa juga telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan Dakwaan Alternatif Kedua Pasal 378 KUHP, sehingga Majelis Hakim dengan memerhatikan fakta hukum tersebut di atas mempertimbangkan Dakwaan Alternatif Kedua Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang Siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang;

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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah siapa saja sebagai subyek hukum yang melakukan perbuatan sebagaimana dirumuskan dalam pasal tersebut yang dalam perkara ini menunjuk pada orang/manusia yang dapat dipertanggungjawabkan atas tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang bahwa unsur ini dimaksudkan untuk meneliti lebih lanjut tentang siapakah yang duduk sebagai Terdakwa, apakah benar-benar pelakunya atau bukan, hal ini untuk menghindari adanya *error in persona* dalam menghukum seseorang;

Menimbang bahwa di persidangan Penuntut Umum telah menghadapkan Terdakwa bernama Oting Rustandi Bin Rusman (Alm) lalu telah diperiksa identitas selengkapnya diatas dan diakui oleh Terdakwa sebagai dirinya sendiri yang diajukan dalam perkara ini, Terdakwa juga dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta mampu mempertanggungjawabkan semua perbuatannya didepan hukum;

Menimbang bahwa berkaitan dengan perkara *a quo* unsur barang siapa ini menunjukkan orang, yang apabila orang tersebut memenuhi semua unsur dari tindak pidana dalam pasal ini barulah ia dapat dikatakan sebagai pelaku;

Hal. 36 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Menimbang bahwa oleh karena untuk membuktikan orang tersebut sebagai pelaku, maka perlu terlebih dahulu membuktikan perbuatan, tidaklah sebatas hanya pada membenaran akan identitas Terdakwa sebagaimana yang terdapat dalam surat dakwaan serta kualitas Terdakwa sebagai pembuat/pelaku tindak pidana, akan tetapi haruslah dibuktikan apakah Terdakwa terbukti melakukan perbuatan materiil yang merupakan perbuatan yang dilarang sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum atas diri Terdakwa, yaitu dilarang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur barang siapa akan dipertimbangkan lebih lanjut setelah unsur perbuatan materiilnya dibuktikan;

Ad.2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan sengaja yaitu si pelaku menyadari/menghendaki suatu keuntungan untuk diri sendiri/orang lain, bahkan ia juga menyadari ketidakberhakannya atas keuntungan tersebut, menyadari juga bahwa sarana yang digunakan adalah suatu kebohongan atau alat untuk memberdayakan, demikian juga pelaku harus menyadari tentang tindakannya yang berupa menggerakkan tersebut. Dalam fungsinya sebagai tujuan berarti tidak harus selalu menjadi kenyataan keuntungan yang diharapkan itu;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan menggerakkan disini adalah tergeraknya hati korban dan mau melakukan perbuatan, disini tidak ada "permintaan dengan tekanan" kendati menghadapi sikap ragu-ragu atau penolakan dari Korban. Sedangkan pengertian "menyerahkan sesuatu barang" selain daripada penyerahan tersebut terjadi secara langsung, juga penyerahan secara tidak langsung. Misalnya si pelaku diwakili oleh seseorang untuk menerima dari si Korban atau yang mewakilinya;

Menimbang bahwa yang dimaksud membuat hutang atau mengakui berhutang kepada si petindak tidak harus tepat seperti yang diatur di dalam hukum perdata, melainkan pengakuan berhutang sejumlah uang di atas secarik

Hal. 37 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



kertas, atau secara lisan yang disaksikan orang lain, atau di jaman teknologi modern ini direkam pada suatu pita, sudah cukup untuk penerapan pasal ini;

Menimbang bahwa kemudian pengertian menghapuskan piutang disini tidak terbatas kepada piutang karena pinjaman, melainkan juga piutang karena penggadaian, piutang sebagai hasil dari keuntungan, dan lain sebagainya;

Menimbang bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan nama palsu adalah suatu nama yang bukan nama si-pelaku yang digunakan si-pelaku, tetapi apabila ditanyakan kepada orang-orang yang secara nyata mengenal si-pelaku, tidak mengetahui nama tersebut. Kemudian dapat dikatakan menggunakan keadaan palsu apabila si-pelaku itu bersikap seakan-akan padanya ada suatu kekuasaan, kewenangan, martabat, status, atau jabatan yang sebenarnya tidak dimilikinya, atau mengenakan pakaian seragam tertentu, tanda pengenal tertentu yang dengan mengenal hal itu orang lain akan mengira bahwa ia mempunyai suatu kedudukan/pangkat tertentu yang mempunyai suatu kekuasaan atau kewenangan tertentu, dan lain sebagainya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah suatu tindakan yang dapat disaksikan oleh orang lain disertai maupun tidak disertai dengan suatu ucapan, yang dengan tindakan itu si pelaku menimbulkan kepercayaan akan sesuatu atau pengharapan bagi orang lain, padahal ia sadari bahwa hal itu tidak ada;

Menimbang bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan adalah beberapa keterangan yang saling mengisi seakan-akan benar isi keterangan itu, padahal tidak lain daripada kebohongan;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diperoleh Majelis Hakim, awalnya pada bulan September 2020 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI yang bertempat tinggal di Perumahan Royal Banjar Mansion Blok D17 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar berniat untuk membeli tanah kosong di sebelah rumahnya yaitu Blok D16. Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menanyakan kepada terdakwa yang merupakan Direktur Utama PT. SARANA PAPAN UTAMA selaku Pengembang Perumahan Royal Banjar Mansion terkait harga tanah kapling tersebut dan terdakwa memberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah). Kemudian saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI menyanggupi untuk membeli tanah kavling tersebut dengan harga Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Saksi Irman dengan menerangkan harga tersebut adalah harga untuk menebus atau mengambil sertipikat yang dijaminan di BTN Cabang Tasikmalaya. Mendengar penawaran saksi korban IRMAN Bin (Alm)

Hal. 38 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUWI tersebut akhirnya terdakwa menyetujui untuk menjual tanah tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI.

Menimbang bahwa pada hari Senin tanggal 13 Oktober 2020 Terdakwa bersama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di hadapan Notaris IWAN ISMAIL yang Alamat kantornya di Tanjungsukur Kecamatan Pataruman Kota Banjar, Dimana dalam perjanjian tersebut disepakati saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melakukan pembayaran tanah kavling blok D16 di Perumahan Royal Banjar Mansion melalui 2 (dua) tahap, Dimana tahap pertama saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelunasan bersamaan dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;

Menimbang bahwa atas kesepakatan jual beli tanah tersebut Terdakwa sudah menyerahkan tanah kavling tersebut kepada saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI dan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI telah melakukan pembayaran tahap pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara transfer ke rekening BRI atas nama Terdakwa. Kemudian pada tanggal 15 April 2021 saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI meminta kepada Terdakwa Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion tersebut dengan alasan saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI akan melunasi pembelian tanah kavling tersebut namun karena Sertipikat tanah Kavling tersebut masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit dan Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya maka Terdakwa hingga kini belum dapat mengambil Sertipikat tanah Kavling tersebut yang masih berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sehingga karena hal tersebut saksi korban IRMAN Bin (Alm) SUWI melaporkan Terdakwa ke pihak kepolisian hingga didudukkan sebagai Terdakwa dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa sebelum melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Terdakwa, Saksi Irman telah mengetahui jika Sertipikat Tanah Kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion sedang dijaminkan di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit;

Hal. 39 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa para pihak yang hadir saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) bidang tanah kavling Blok D16 bertempat di Kantor Notaris Iwan Ismail yaitu Terdakwa dengan isterinya yaitu Saksi Shinta Dewi Fitrianti, Saksi Irman dengan isterinya yaitu Saksi Fitria Binti Bakri (Alm), Notaris Iwan Ismail beserta 2 (dua) orang stafnya;

Menimbang bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2020, Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kepada Terdakwa sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui rekening pribadi Terdakwa;

Menimbang bahwa pembayaran uang muka (*down payment*) oleh Saksi Irman kepada Terdakwa dilakukan melalui rekening pribadi Terdakwa, disebabkan rekening PT. Sarana Papan Utama telah non-aktif;

Menimbang bahwa Saksi Irman mendatangi Teller Kantor BRI Cabang Kota Banjar untuk mentransfer pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa;

Menimbang bahwa berselang 4 (empat) hari kemudian setelah Saksi Irman melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) kemudian Terdakwa memberikan bukti pembayaran uang muka tersebut kepada Saksi Irman;

Menimbang bahwa atas permasalahan ini Saksi Irman dan Terdakwa pernah dilaksanakan mediasi perdamaian di kepolisian, tetapi tidak berhasil karena Saksi Irman hanya menginginkan diberikannya sertipikat, sedangkan Terdakwa belum sanggup melakukan penebusan sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) ke BTN Cabang Tasikmalaya dan adapun saat Terdakwa ingin mengembalikan uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Saksi Irman tetapi Saksi Irman tidak berkeinginan uangnya dikembalikan, yang diinginkannya hanya untuk dapat dihadirkan sertipikat tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat permasalahan antara Terdakwa dan Saksi Irman Bin Suwi (Alm) telah didasari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 13 Oktober 2020 yang telah ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi Irman dihadapan Notaris Iwan Ismail dimana di dalam PPJB tersebut diatur bahwa Saksi Irman akan melakukan pembayaran pembelian tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion sebanyak 2 (dua) kali pembayaran dan Terdakwa akan menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Saksi Irman setelah Saksi Irman melunasi pembayarannya;

Hal. 40 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kemudian atas pelaksanaan PPJB tersebut di atas Saksi Irman telah melakukan pembayaran uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan objek pengikatan jual beli tersebut telah diserahkan kepada Saksi Irman dimana Saksi Irman telah menguasai objek dari kesepakatan pengikatan jual beli tersebut yaitu 1 (satu) bidang kavling yang terletak di Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dengan melakukan pembangunan garasi yang tersambung ke rumah Saksi Irman;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati berbagai alat bukti dan barang bukti telah diperoleh fakta hukum Saksi Irman selaku Pihak Pembeli **belum melakukan pembayaran tahap 2 (dua) atau pelunasan** atas kesepakatan pengikatan jual beli tanah kavling tersebut disebabkan Terdakwa belum dapat menghadirkan Sertipikat tanah kavling tersebut yang masih dijaminan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Ketentuan Umum, Pasal 1, Pasal 2 Angka 2, Pasal 8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 13 Oktober 2020 maka Majelis Hakim berpendapat penyerahan apa yang diperjual belikan yaitu 1 (satu) bidang kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik selambat-lambatnya setelah pelunasan, namun terhadap sertipikat dimaksud tidak diatur mengenai batas waktunya melainkan merupakan persyaratan untuk meningkatkan perjanjian pengikatan jual beli ini menjadi akta jual beli, sehingga keberatan Saksi Irman mengenai Terdakwa yang tidak dapat menghadirkan sertipikat tersebut saat Saksi Irman akan melakukan pelunasan menurut Majelis Hakim adalah perselisihan mengenai penafsiran atau pelaksanaan isi perjanjian pengikatan jual beli yang seharusnya diselesaikan melalui majelis hakim perdata;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Terdakwa yang telah menerima uang muka (*down payment*) dari Saksi Irman, kemudian perbuatan Terdakwa yang telah menyerahkan objek dari pengikatan jual beli berupa 1 (satu) bidang tanah kavling Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion, namun Terdakwa belum dapat menghadirkan sertipikat objek pengikatan jual beli tersebut karena masih sebagai agunan kredit saat Saksi Irman hendak melakukan pelunasan, maka perbuatan Terdakwa tersebut bukanlah suatu perbuatan tindak pidana;

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat lagi

Hal. 41 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula Terdakwa sejak awal juga telah memiliki itikad baik kepada Saksi Irman yaitu telah memberitahukan kondisi sertifikat objek pengikatan jual beli berada di BTN Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit sebelum ditandatangani PPJB oleh Para Pihak;

Menimbang bahwa kemudian sejak awal Terdakwa juga telah menawarkan harga jual beli 1 (satu) bidang tanah kavling tersebut seharga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi Irman dengan maksud menjelaskan kepada Saksi Irman agar Terdakwa dapat menebus sertifikat dimaksud di BTN Cabang Tasikmalaya;

Menimbang bahwa disamping itu Terdakwa merupakan Direksi dari PT. Sarana Papan Utama, sehingga berwenang melakukan jual beli terhadap Tanah Kaving Blok D16 Perumahan Royal Banjar Mansion dan Terdakwa juga telah mengupayakan penyelesaian permasalahan ini saat mediasi di kepolisian dengan cara Terdakwa menawarkan kepada Saksi Irman untuk dikembalikan uang mukanya sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim, perbuatan-perbuatan Terdakwa tersebut bukanlah suatu tindak pidana, melainkan perbuatan perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan yang didakwakan kepada Terdakwa terbukti namun tindakan tersebut berada dalam ranah hukum perdata sehingga tidak tunduk pada pemeriksaan di depan hakim pidana, maka terhadap diri Terdakwa harus dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang bahwa terhadap Tuntutan Penuntut Umum dan Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan Penasihat Hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa di dalam Halaman 2 Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan Penasihat Hukum diterangkan: "*Kemudian berselang 6 (enam) bulan sesuai dengan perjanjian, Saksi IRMAN Bin (alm) SUWI akan melakukan pelunasan dengan melakukan pembayaran tahap kedua, namun terdakwa ternyata belum bisa menghadirkan Sertifikat tersebut dikarenakan Sertifikat tersebut masih diagunkan di Bank BTN dengan nilai Rp282.000.000,00 (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah) dan uang pembayaran tahap pertama milik saksi IRMAN Bin (alm) SUWI belum terdakwa setorkan ke Bank BTN dan menurut pengakuan terdakwa uang tersebut digunakan untuk keperluan terdakwa sehari-hari. Melihat fakta tersebut, sudah jelas terdakwa memiliki niatan (Mens Rea) untuk menggunakan uang milik saksi IRMAN tersebut, bukan untuk melunasi atau menyelesaikan perjanjian yang*

Hal. 42 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



telah dibuat tersebut” dan atas tanggapan Penuntut Umum tersebut, Majelis Hakim berpendapat:

1. Bahwa sejak awal sebelum ditandatanganinya PPJB oleh Terdakwa dan Saksi Irman, Terdakwa telah memberitahukan kepada Saksi Irman jika Sertipikat tersebut berada di BTN Cabang Tasikmalaya sebagai agunan kredit sehingga Saksi Irman telah mengetahui kondisi sertipikat dimaksud;
2. Bahwa dalil mengenai keberatan Saksi Irman jika Terdakwa belum dapat menghadirkan sertipikat saat Saksi Irman hendak melakukan pelunasan/pembayaran tahap kedua perlu diselesaikan melalui Majelis Hakim perdata, bukan melalui Majelis Hakim Pidana, karena pada satu sisi Saksi Irman belum melunasi seluruh harga pembelian tanah kavling tersebut dan pada sisi lain Terdakwa telah menyerahkan objek pengikatan jual beli berupa tanah kavling tersebut kepada Saksi Irman;
3. Bahwa tidak adanya kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Irman baik lisan maupun tertulis yang memberikan kewajiban kepada Terdakwa untuk menyetorkan uang muka (*down payment*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Bank BTN Cabang Tasikmalaya dan uang muka (*down payment*) tersebut merupakan prestasi dari Saksi Irman kepada Terdakwa berdasarkan PPJB yang telah disepakatinya;

Menimbang, bahwa kemudian di dalam Halaman 2 Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan Penasihat Hukum diterangkan: *“terungkap juga di persidangan, terdakwa tidak ada itikad baik atau niat untuk melakukan mediasi atau mengembalikan uang milik saksi IRMAN, padahal tenggang waktu dari perjanjian tersebut sangatlah lama (Bulan April 2021 s/d sekarang). Hal ini menunjukkan terdakwa tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut”* dan atas tanggapan Penuntut Umum tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan fakta hukum, Terdakwa telah mengupayakan penyelesaian pada mediasi di tingkat kepolisian dengan menawarkan untuk mengembalikan uang muka (*down payment*) dari Saksi Irman sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun upaya tersebut tidak pernah mendapatkan titik temu karena Saksi Irman hanya menginginkan sertipikat dari tanah kavling tersebut;
2. Terdakwa juga kesulitan untuk mencarikan kekurangan uang untuk penebusan sertipikat di BTN Cabang Tasikmalaya sejak telah ditahan di kejaksaan dan pengadilan negeri;

Hal. 43 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap Nota Pembelaan Penasihat Hukum, pada pokoknya Majelis Hakim sependapat dimana pebuatan Terdakwa bukanlah merupakan tindak pidana, tetapi merupakan perbuatan perdata;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka haruslah dipulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum dan Terdakwa berada dalam tahanan maka diperintahkan untuk dikeluarkan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan;

Menimbang bahwa barang bukti berupa 1 (satu) eksemplar surat berharga dokumen bukti setoran bank - tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Irman kepada nomor rekening 445201012183534 A.n. Oting Rustandi, 1 (satu) lembar surat berharga kwitansi-kwitansi pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar, 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), 1 (satu) berkas foto copy sertifikat hak guna bangunan No : 220 dan nomor : BN 525332, 1 (satu) lembar salinan rekening koran bertuliskan laporan transaksi finansial atas nama Irman dari BRI, yang telah disita dari Saksi Irman Bin Suwi (Alm), maka dikembalikan kepada Saksi Irman Bin Suwi (Alm);

Menimbang bahwa selanjutnya barang bukti berupa 1 (satu) lembar Salinan Rekening koran bertuliskan Statment Of Financial Transaction dari BRI, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-40819.AH.01.01 Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, 1 (satu) berkas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sarana Papan Utama yang dibuat oleh Notaris Harry Kristianto, S.H., 1 (satu) buah buku Bilyet Giro BNI Syariah dengan nomor rekening: 2657757753, yang telah disita dari Terdakwa, maka dikembalikan kepada Terdakwa;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum maka biaya perkara dibebankan kepada negara;

Mengingat Pasal 191 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Oting Rustandi Bin (Alm) Rusman** tersebut di atas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan, tetapi bukan merupakan tindak pidana;

Hal. 44 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
3. Memerintahkan Terdakwa dikeluarkan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan;
4. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 1. 1 (satu) eksemplar surat berharga dokumen bukti setoran bank- tanda bukti penyetoran uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Irman kepada nomor rekening 445201012183534 A.n. Oting Rustandi;
 2. 1 (satu) lembar surat berharga kwitansi-kwitansi pembayaran uang muka pembelian kapling blok D.16 Perum Royal Banjar Mension Kota Banjar;
 3. 1 (satu) berkas PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
 4. 1 (satu) berkas foto copy sertifikat hak guna bangunan No : 220 dan nomor : BN 525332;
 5. 1 (satu) lembar salinan rekening koran bertuliskan laporan transaksi finansial atas nama Irman dari BRI;Dikembalikan kepada Saksi Irman Bin Suwi (Alm);
 6. 1 (satu) lembar Salinan Rekening koran bertuliskan Statment Of Financial Transaction dari BRI;
 7. 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-40819.AH.01.01 Tahun 2010 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;
 8. 1 (satu) berkas Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sarana Papan Utama yang dibuat oleh Notaris Harry Kristianto, S.H.;
 9. 1 (satu) buah buku Bilyet Giro BNI Syariah dengan nomor rekening: 2657757753;Dikembalikan kepada Terdakwa;
6. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjar, pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024, oleh Dr. Lia Yuwannita, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Petrus Nico Kristian, S.H. dan Zaimi Multazim, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Nira Irawati, S.H.

Hal. 45 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjar, serta dihadiri oleh Pragesta Sudarso, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota,

Ttd.

Petrus Nico Kristian, S.H.

Ttd.

Zaimi Multazim, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Nira Irawati, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Dr. Lia Yuwannita, S.H.,M.H.

Hal. 46 dari 46 hal. Putusan Nomor 23/Pid.B/2024/PN Bjr

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)