



PUTUSAN

Nomor 26 K/Pid/2023

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tindak pidana pada tingkat kasasi yang dimohonkan oleh Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan, telah memutus perkara Terdakwa:

Nama : **DJENDRI DJUSMAN;**
Tempat Lahir : Sawahlunto;
Umur/Tanggal Lahir : 60 Tahun / 8 Juli 1960;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat Tinggal : River Valley Residence Boulevard Nomor 10
Jalan Lebak Bulus, Jakarta Selatan/(KTP)
Apartemen The Mansion Unit Nomor 301 Jalan
Kemang Raya Nomor 3-5 RT13 RW 01
Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang
Prapatan, Jakarta Selatan;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa tersebut berada dalam Tahanan Kota sejak tanggal 11 Januari 2022 sampai dengan 23 April 2022;

Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

Pertama : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana;

Atau

Kedua : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Juli 2022 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa Djendri Djusman terbukti bersalah melakukan perbuatan pidana “Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan menggunakan 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”, sebagaimana diatur dan diancam Pasal 378 KUHPidana dalam dakwaan Alternatif Pertama;
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa Djendri Djusman selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan dikurangkan selama Terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar Terdakwa tetap di tahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1) Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) satuan rumah susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011 tanggal 23 Maret 2011 pihak pertama PT. Sipta Indah Megah dan pihak kedua Djendri Djusman;
 - 2) Bukti pemesanan Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - 3) *Payment Schedule* Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - 4) Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor 99 atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan antara pihak Bank Keb Hana Indonesia dengan Sdr. Djendri Djusman;
 - 5) Bukti transfer pembayaran sewa atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan sebesar Rp3.750.000.000 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 2019 jam 15.30 WIB;
 - 6) Surat teguran Nomor SK/0040/JKT-KPO/VIII/2018 dari pihak Artha Graha;

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Surat keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X/18 tanggal 25 Oktober 2018 mengenai Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 018/SAD-PPH/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 terkait peralihan hak atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

Dikembalikan kepada saksi Natigor Eddy Utomo;

- 8) 1 (satu) bundel fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak No. 018/SAD-PPH/TMK/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 dari Djendri Djusman kepada Beno Adi Nugraha Junanto yang ditandatangani Pihak Pertama Djendri Djusman atau istri atas nama Rachmiyati R dan Pihak Kedua Beno Adi Nugraha Junanto pihak yang menyetujui Wira Setiawan selaku pihak PT. Cipta Indah Megah (Developer) *juncto* Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Maret 2011 Nomor 325/SAD/TM/III/2011;
- 9) 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X18 tanggal 25 Oktober 2018 yang ditandatangani Wira Setiawan selaku Kuasa Direktur PT. Cipta Indah Megah (Developer);
- 10) 1 (satu) bundel fotokopi Akta Notaris Dr. Dr. Satria Amiputra A. S.E, A.k, S.H, M.M, M.Ak, M.EcDev, M.H, M.Kn yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 254 tanggal 29 Oktober 2018;
- 11) 1 (satu) lembar fotokopi Rekening Giro Sinergi Metal Utama Nomor Rekening 1077590303 periode 01/10/2018 s/d 31/01/2018;
- 12) 1 (satu) lembar fotokopi Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 29 Oktober 2018 yang meminta kepada kami untuk pencairan fasilitas FL dapat dipindahkan ke rekening nomor 0053237886 atas nama PT. Sinergi Metal Utama pada Bank Artha Graha Internasional Jakarta dan selanjutnya dipindahkan ke Rekening No. 0053237886 atas nama Sdr. Djendri Djuasman pada Bank Artha Graha Internasional;

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

- 13) 1 (satu) bundel fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011, tanggal 23 Maret 2011;

Dikembalikan kepada saksi Sutriasno;

- 14) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 021/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 15) 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 020/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 16) 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 022/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 17) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Berita Acara Serah Terima The Mansion at Kemang No. 001/BAST-TMK/XII/2011, tanggal 29 Desember 2011;
- 18) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 16 Januari 2019;
- 19) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kuasa Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 1 Maret 2019;
- 20) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat pemberitahuan Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto, tertanggal 1 Maret 2019;

Dikembalikan kepada saksi Yosie Nuari Prajaka;

4. Menetapkan Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 56/Pid.B/2022/PN JKT.SEL tanggal 8 Agustus 2022 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa DJENDRI DJUSMAN tersebut diatas, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Pertama dan Kedua Penuntut Umum;

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan Terdakwa DJENDRI DJUSMAN oleh karena itu dari dakwaan Penuntut Umum;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 - Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) satuan rumah susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011 tanggal 23 Maret 2011 pihak pertama PT. Sipta Indah Megah dan pihak kedua Djendri Djusman;
 - Bukti pemesanan Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - *Payment Schedule* Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor 99 atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan antara pihak Bank Keb Hana Indonesia dengan Sdr. Djendri Djusman;
 - Bukti transfer pembayaran sewa atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan sebesar Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 2019 jam 15.30 WIB;
 - Surat teguran Nomor SK/0040/JKT-KPO/VIII/2018 dari pihak Artha Graha;
 - Surat keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X/18 tanggal 25 Oktober 2018 mengenai Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 018/SAD-PPH/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 terkait peralihan hak atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

Dikembalikan kepada saksi Natigor Eddy Utomo;

- 1 (satu) bundel fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak No. 018/SAD-PPH/TMK/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 dari Djendri Djusman

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

kepada Beno Adi Nugraha Junanto yang ditandatangani Pihak Pertama Djendri Djusman atau istri atas nama Rachmiyati R dan Pihak Kedua Beno Adi Nugraha Junanto pihak yang menyetujui Wira Setiawan selaku pihak PT. Cipta Indah Megah (Developer) Jo Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Maret 2011 Nomor 325/SAD/TM/III/2011;

- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X18 tanggal 25 Oktober 2018 yang ditandatangani Wira Setiawan selaku Kuasa Direktur PT. Cipta Indah Megah (Developer);
- 1 (satu) bundel fotokopi Akta Notaris Dr. Dr. Satria Amiputra A. S.E, Ak, S.H, M.M, M.Ak, M.EcDev, M.H, M.Kn yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 254 tanggal 29 Oktober 2018;
- 1 (satu) lembar fotokopi Rekening Giro Sinergi Metal Utama Nomor Rekening 1077590303 periode 01/10/2018 s/d 31/01/2018;
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 29 Oktober 2018 yang meminta kepada kami untuk pencairan fasilitas FL dapat dipindahkan ke rekening nomor 0053237886 atas nama PT. Sinergi Metal Utama pada Bank Artha Graha Internasional Jakarta dan selanjutnya dipindahkan ke Rekening No. 0053237886 atas nama Sdr. Djendri Djuasman pada Bank Artha Graha Internasional;
- 1 (satu) bundel fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011, tanggal 23 Maret 2011;

Dikembalikan kepada saksi Sutriasno;

- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 021/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 020/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 022/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Berita Acara Serah Terima The Mansion at Kemang No 001/BAST-TMK/XII/2011, tanggal 29 Desember 2011;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 16 Januari 2019;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kuasa Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 1 Maret 2019;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat pemberitahuan sdr. Beno Adi Nugraha Junanto, tertanggal 1 Maret 2019;

Dikembalikan kepada saksi Yosie Nuari Prajaka.

5. Membebankan biaya perkara kepada Negara;

Membaca Akta Permohonan Kasasi Nomor 67/Akta.Pid/2022/PN-Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2022, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan mengajukan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut;

Membaca Memori Kasasi tanggal 2 September 2022 dari Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 September 2022;

Membaca pula surat-surat lain yang bersangkutan;

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Agustus 2022 dan Penuntut Umum tersebut mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Agustus 2022 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 September 2022. Dengan demikian, permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi Penuntut Umum tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana menentukan bahwa terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain, selain daripada Mahkamah Agung, Terdakwa atau Penuntut Umum dapat mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas;

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

Menimbang bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/ Penuntut Umum dalam memori kasasi selengkapnyanya termuat dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/ Penuntut Umum tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum dapat dibenarkan karena *judex facti* salah dalam menerapkan hukum, *judex facti* telah mengadili Terdakwa dalam perkara *a quo* tidak sesuai hukum acara pidana yang berlaku serta melampaui kewenangannya;
- Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum pada pokoknya adalah mengenai *judex facti* tidak menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yaitu *judex facti* salah dalam mempertimbangkan dakwaan Penuntut Umum dengan menyatakan Terdakwa tidak terbukti

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

bersalah melakukan perbuatan dalam dakwaan Penuntut Umum, dengan tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penuntut Umum;

- Bahwa dari keterangan para Saksi dan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti diperoleh fakta;
 1. Bahwa Terdakwa telah dilaporkan oleh PT. Bank Keb Hana Indonesia Indoensia (Hanabank) terkait dengan penipuan dalam sewa menyewa Ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mension di Jl. Kemang Raya No. 3-5 RT 13 RW 01 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan;
 2. Bahwa Terdakwa telah bertemu dengan saksi Natigor Edhi Utomo selaku *Network and Distribution Support Officer* di PT. Bank Keb Hana Indonesia bersama Tim Hanabank. Pada pertemuan tersebut Tim Hanabank berniat untuk menyewa 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion (The Mansion at Kemang) milik Terdakwa. Pada saat itu Terdakwa menyampaikan bahwa bangunan tersebut telah di beli lunas sekira tahun 2011 senilai Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah), dan pada saat itu gedung tidak di sewa maupun tidak sedang dialihkan, dan di perlihatkanlah dokumen legalitas oleh Terdakwa berupa PPJB No. 325/SAD/TM/11/2011 tertanggal 23 Maret 2011 antara Djendri Djusman (pembeli) dengan PT. Cipta Indah Megah (penjual);
 3. Bahwa dari ucapan maupun rangkaian kata-kata yang disampaikan Terdakwa, telah membuat yakin dan percaya pihak PT. Bank Keb Hana Indonesia maka pada tanggal 25 Februari 2019 telah dilakukan penandatanganan sewa menyewa antara Terdakwa dengan pihak Bank Keb. Hana Indonesia di Mangkuluhur City Tower One Lt. 11 Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 103 Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 99 atas 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion selama 5 (lima) tahun dengan uang sewa Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di hadapan para pihak yaitu Djendri Djusman selaku Pihak

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

yang menyewakan dengan Hanindya Aryoputro mewakili PT. Bank Keb Hana Indonesia;

4. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2019 PT. Bank Keb Hana Indonesia melakukan pembayaran sewa sejumlah Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening PT. Bank Keb Hana Indonesia Nomor 26829969970 atas nama Djendri Djusman. Selanjutnya PT. Bank Keb Hana Indonesia melakukan renovasi ruko sekitar kurang lebih sebesar Rp1.322.200.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) sebagai persiapan kantor cabang Hana Bank KCP Kemang;
5. Bahwa dalam kenyataannya pada tanggal 22 Oktober 2018, telah terjadi peralihan hak antara Terdakwa Djendri Djusman, selaku Pemilik Lama dengan Persetujuan dari Rochmiyati (istri), dengan mengajukan Form Permohonan Ganti Nama/Alih Hak kepada Pemilik Baru yaitu Beno Adi Nugraha Junanto, dengan di ketahui oleh para Direksi PT. Cipta Indah Megah selaku Developer sebagaimana tertulis dalam persetujuan (*vide*. Pasal 1 angka 2 Perjanjian Pengalihan Hak No. 018/SAD PPH/TMK/X/2018 tertanggal 22 Oktober 2015) sesuai dengan Surat Keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X/18 tanggal 25 Oktober 2018 tertandatangan Wira Setiawan (Kuasa Direktur);
6. Bahwa Perjanjian Pengalihan Hak tersebut, oleh Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto, selaku Direktur PT. Sinergi Metal Utama, telah diagunkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Asli) tanggal 23 Maret 2011 Nomor 325/SAD/TM/11/2011 berupa ruko Lantai Ground Floor No 001 kepada Bank Artha Graha sejumlah Rp11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah), yang di terima Terdakwa maupun Sdr. Beno Adi Nugraha pencairan keuntungan berupa pinjaman dana sesuai perjanjian kredit No. 254 tanggal 29 Oktober 2018 yang telah di terima melalui rekening Bank Artha Graha Nomor 0053237886 atas nama Djendri Djusman sebesar Rp11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan 1 (satu) lembar fotokopi Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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)



tertanggal 29 Oktober 2018, yang meminta untuk pencairan fasilitas FL dapat dipindahkan ke rekening Nomor 053237886 atas nama PT. Sinergi Metal Utama, pada Bank Artha Graha Internasional Jakarta ke rekening No. 0053237886 atas nama Sdr. Djendri Juasman pada Bank Artha Graha Internasional;

7. Bahwa berjalannya waktu beroperasi kantor KCP Hana bank Kemang menerima surat teguran dari pihak Bank Artha Graha perihal klarifikasi aset jaminan debitor Bank Artha Graha atas nama Beno Adinugraha Junanto;
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut, Terdakwa oleh *judex facti*/Pengadilan Tingkat Pertama telah dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum, dan untuk itu Terdakwa dibebaskan dari seluruh dakwaan. Pertimbangan *judex facti* membebaskan adalah memang benar Terdakwa menyewakan unit ruko di The Mansion at Kemang kepada Hanna Bank dan menerima uang sewa, walaupun ruko tersebut telah dialihkan kepada Beno Adi Nugraha Junanto, akan tetapi Terdakwa telah memiliki surat kuasa bermeterai dari Beno Adi Nugraha Junanto untuk menyewakan Ruko dimaksud kepada pihak lain, demikian pula pihak manajemen The Mansion At Kemang telah diberitahukan perihal informasi pemberian ijin dimaksud oleh Beno Adi Nugraha Junanto;
 - Bahwa terlepas dari alasan kasasi Penuntut Umum, pertimbangan *judex facti* yang membebaskan Terdakwa dari seluruh dakwaan adalah dengan pertimbangan yang tidak tepat. Perbuatan Terdakwa yang mengatakan kepada Tim Hanabank, bahwa bangunan berupa 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion (The Mansion at Kemang) milik Terdakwa telah di beli lunas sekira tahun 2011 senilai Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah), dan pada saat itu gedung tidak di sewa maupun tidak sedang dialihkan, adalah perbuatan yang mengandung niat jahat untuk mendapatkan keuntungan pribadi;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena perkataan Terdakwa yang menyakinkan tersebut telah membuat PT. Bank Keb Hana Indonesia pada tanggal 25 Februari 2019 menyetujui untuk menyewa 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion dari Terdakwa selama 5 (lima) tahun dengan uang sewa sejumlah Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam kenyataannya perkataan Terdakwa tersebut adalah tidak benar, karena 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion tersebut telah dijual oleh Terdakwa kepada saksi Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto selaku Direktur PT. Sinergi Metal Utama, dan oleh Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion tersebut telah diagunkan ke Bank Artha Graha untuk pinjaman dana sebesar Rp11.500.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah menempati gedung tersebut, KCP Hanabank Kemang telah menerima surat teguran dari pihak Bank Artha Graha selaku kreditur yang menerima jaminan 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion;
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka perkataan Terdakwa kepada Tim Hanabank merupakan bentuk rangkaian kebohongan yang membuat PT. Bank Keb Hana Indonesia pada tanggal 25 Februari 2019 setuju untuk menyewa 1 (satu) unit ruko Ground Floor No. 001 Kemang Mansion dari Terdakwa selama 5 (lima) tahun dengan uang sewa sejumlah Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa maka PT. Bank Keb Hana Indonesia mengalami kerugian Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya renovasi ruko sekitar kurang lebih sebesar Rp1.322.200.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh dua juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa mengenai pertimbangan adanya surat kuasa bermeterai dari Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto untuk menyewakan Ruko dimaksud kepada pihak lain, surat tersebut tidak menghilangkan sifat melawan hukum

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

perbuatan Terdakwa yang mengakibatkan kerugian PT. Bank Keb Hana Indonesia;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *judex facti* telah salah menerapkan hukum dan secara materiil perbuatan Terdakwa telah memenuhi kualifikasi tindak pidana "Penipuan" melanggar Pasal 378 KUHPidana, untuk itu Terdakwa harus dijatuhi pidana;
- Bahwa karena Terdakwa dinyatakan bersalah, maka kepada Terdakwa harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya, dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur pidana dalam Pasal 378 KUHPidana, sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Pertama, oleh karena itu Terdakwa tersebut telah terbukti bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa dengan demikian terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 56/Pid.B/2022/PN JKT.SEL tanggal 8 Agustus 2022 untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang bahwa sebelum menjatuhkan pidana Mahkamah Agung akan mempertimbangkan keadaan yang memberatkan dan meringankan bagi Terdakwa;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa telah meresahkan PT. Bank Keb Hana Indonesia (Hanabank) maupun nasabahnya;
- Perbuatan Terdakwa telah membuat pihak Hanabank mengalami kerugian biaya sewa serta biaya renovasi;
- Terdakwa sudah menikmati perbuatannya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang bahwa karena Terdakwa dipidana, maka dibebani untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Pasal 378 KUHPidana, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/**PENUNTUT UMUM pada KEJAKSAAN NEGERI JAKARTA SELATAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 56/Pid.B/2022/PN JKT.SEL tanggal 8 Agustus 2022 tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Terdakwa **DJENDRI DJUSMAN** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan";
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1) Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) satuan rumah susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011 tanggal 23 Maret 2011 pihak pertama PT. Sipta Indah Megah dan pihak kedua Djendri Djusman;
 - 2) Bukti pemesanan Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - 3) *Payment Schedule* Djendri Djusman selaku debitur dengan kode debitur : SA-GF001;
 - 4) Akta Perjanjian sewa menyewa Nomor 99 atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan antara pihak Bank Keb Hana Indonesia dengan Sdr. Djendri Djusman;
 - 5) Bukti transfer pembayaran sewa atas ruko Kemang Mansion

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan sebesar Rp3.750.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Februari 2019 jam 15.30 WIB;

- 6) Surat teguran Nomor SK/0040/JKT-KPO/VIII/2018 dari pihak Artha Graha;
- 7) Surat keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X/18 tanggal 25 Oktober 2018 mengenai Perjanjian Pengalihan Hak Nomor 018/SAD-PPH/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 terkait peralihan hak atas ruko Kemang Mansion Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan Kemang Raya No. 3-5 RT/RW 013/01 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

Dikembalikan kepada Saksi Natigor Eddy Utomo;

- 8) 1 (satu) bundel fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak No. 018/SAD-PPH/TMK/X/2018 tanggal 22 Oktober 2018 dari Djendri Djusman kepada Beno Adi Nugraha Junanto yang ditandatangani Pihak Pertama Djendri Djusman atau istri atas nama Rachmiyati R dan Pihak Kedua Beno Adi Nugraha Junanto pihak yang menyetujui Wira Setiawan selaku pihak PT. Cipta Indah Megah (*Developer*) *juncto* Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Maret 2011 Nomor 325/SAD/TM/III/2011;
- 9) 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan No. 59/CN/TM-SAD/X/18 tanggal 25 Oktober 2018 yang ditandatangani Wira Setiawan selaku Kuasa Direktur PT. Cipta Indah Megah (*Developer*);
- 10) 1 (satu) bundel fotokopi Akta Notaris Dr. Dr. Satria Amiputra A. S.E, Ak, S.H, M.M, M.Ak, M.EcDev, M.H, M.Kn yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 254 tanggal 29 Oktober 2018;
- 11) 1 (satu) lembar fotokopi Rekening Giro Sinergi Metal Utama Nomor Rekening 1077590303 periode 01/10/2018 s/d 31/01/2018;
- 12) 1 (satu) lembar fotokopi Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 29 Oktober 2018 yang meminta kepada kami untuk

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023

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

pencairan fasilitas FL dapat dipindahkan ke rekening nomor 0053237886 atas nama PT. Sinergi Metal Utama pada Bank Artha Graha Internasional Jakarta dan selanjutnya dipindahkan ke Rekening No. 0053237886 atas nama Sdr. Djendri Djuasman pada Bank Artha Graha Internasional;

- 13) 1 (satu) bundel fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun The Mansion at Kemang No. 325/SAD/TM/III/2011, tanggal 23 Maret 2011;

Dikembalikan kepada saksi Sutriasno;

- 14) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama / Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 021/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 15) 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama / Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 020/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 16) 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Form Permohonan Ganti Nama / Alih Hak PT. Cipta Indah Megah, Nomor 022/SAD-GN/TMK/X/2018, tanggal 22 Oktober 2018;
- 17) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Berita Acara Serah Terima The Mansion at Kemang No : 001/BAST-TMK/XII/2011, tanggal 29 Desember 2011;
- 18) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 16 Januari 2019;
- 19) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kuasa Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto tertanggal 1 Maret 2019;
- 20) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat pemberitahuan Sdr. Beno Adi Nugraha Junanto, tertanggal 1 Maret 2019;

Dikembalikan kepada saksi Yosie Nuari Prajaka.

5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023 oleh Dr. H. Suhadi, S.H., M.H., Hakim

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023



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

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soesilo, S.H., M.H., dan Suharto, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga**, oleh Ketua Majelis yang dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta **Yunindro Fuji Ariyanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh **Penuntut Umum** dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/

Ttd/

Soesilo, S.H., M.H.

Dr. H. Suhadi, S.H., M.H.

Ttd/

Suharto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Yunindro Fuji Ariyanto, S.H., M.H.

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Pidana Umum**

Dr. YANTO, S.H., M.H.
NIP: 19600121 199212 1001

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor 26 K/Pid/2023