



P U T U S A N

NOMOR 116 K/PID/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara pidana pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama : JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO ;
Tempat lahir : Jambi ;
Umur/tanggal lahir : 49 tahun/29 Mei 1965 ;
Jenis kelamin : Laki-laki ;
Kebangsaan : Indonesia ;
Tempat tinggal : Jalan Adityawarman RT 017 Nomor 5,
Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi
Selatan, Kota Jambi ;
A g a m a : Kristen ;
Pekerjaan : Swasta ;

Terdakwa berada di dalam Tahanan Kota :

1. Penuntut Umum sejak tanggal 08 Juni 2015 sampai dengan tanggal 27 Juni 2015 ;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 17 Juni 2015 sampai dengan tanggal 16 Juli 2015 ;
3. Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 17 Juli 2015 sampai dengan tanggal 14 September 2015 ;

Terdakwa diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jambi karena didakwa :

PERTAMA :

Bahwa Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO pada hari dan waktu yang tidak dapat diingat lagi sekira bulan Juni 2014 atau setidaknya pada suatu hari dalam tahun 2014 bertempat di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jambi, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Berawal pada sekira bulan Juni 2014 Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH tentang niat Terdakwa untuk menjual 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi dengan harga Rp350.000.000,00 dan pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH mengatakan bahwa Sdr. RICKY bin AMANSYAH akan melihat ruko yang akan dijual Terdakwa tersebut, kemudian disepakati Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH bertemu di lokasi ruko yang akan dijual Terdakwa, kemudian pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa ruko tersebut adalah milik Terdakwa yang akan Terdakwa jual dan ruko tersebut tidak dalam keadaan bersengketa atau bermasalah, selanjutnya Sdr. RICKY bin AMANSYAH mengatakan akan mengabari Terdakwa untuk kesepakatan jadi atau tidaknya membeli ruko tersebut, dan setelah 1 (satu) minggu kemudian Terdakwa menanyakan kembali kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH tentang jual beli ruko tersebut, pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH hanya sanggup membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk harga pembelian ruko milik Terdakwa tersebut, namun akhirnya disepakati harga jual ruko tersebut sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa Sertifikat Hak Milik sebidang tanah yang di atasnya berdiri 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa yang akan Terdakwa jual tersebut pada saat itu masih berada di PT. Bank Danamon yang dijaminkan Terdakwa sebagai jaminan hutang Terdakwa di Bank Danamon tersebut yaitu sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan Terdakwa berjanji akan melunasi hutang Terdakwa di Bank Danamon tersebut jika uang pembelian ruko yang dibeli oleh Sdr. RICKY bin AMANSYAH sudah dibayarkan kepada Terdakwa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 30 Mei 2011 yang Terdakwa jaminkan di Bank Danamon akan Terdakwa serahkan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH, kemudian karena Sdr. RICKY bin AMANSYAH merasa tertarik dengan yang dikatakan oleh Terdakwa, selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2014 sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke tempat usaha milik Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang terletak di daerah Kelurahan Budiman, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi dan pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang

Hal. 2 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Bank Central Asia Kantor Cabang Pembantu Jelutung Jambi, kemudian setelah Terdakwa menerima Bilyet Giro tersebut sebagai pembayaran sebidang tanah yang di atasnya berdiri 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa, kemudian Terdakwa menyerahkan 1 (satu) lembar kwitansi dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Terdakwa sebagai bukti pembayaran, kemudian Terdakwa mencairkan Bilyet Giro dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tersebut dan uang tersebut dipergunakan Terdakwa untuk melunasi kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia dan setelah kredit pinjaman Terdakwa lunas, selanjutnya Terdakwa menerima pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok dengan Bukti Pengembalian Jaminan Asli kepada Penjamin (BPJ) yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku penerima dan Sdr. MUKHLIS selaku perwakilan pihak PT. Bank Danamon Indonesia selaku yang menyerahkan sertifikat yang dijadikan jaminan kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia ;

Bahwa selanjutnya setelah disepakati jual beli tersebut, pada tanggal 11 Juli 2014 Terdakwa didampingi oleh isteri Terdakwa yang bernama Sdri. MELING SIMON bersama Sdr. RICKY bin AMANSYAH menemui Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,MKN. bin AMIR yang beralamat di Jalan Orang Kayo Hitam Nomor 57 Kelurahan Sulanjana, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok yang terletak di Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011, dan pada saat itu Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH sepakat untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan ditandatangani oleh Terdakwa selaku penjual disetujui isteri Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH selaku pembeli dan terbitlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 dan yang ditandatangani Terdakwa selaku pihak penjual disetujui oleh isteri Terdakwa dan pihak pembeli yaitu Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang sebelumnya oleh masing-masing pihak telah dibaca dan dipahami serta disetujui terlebih dahulu isi dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dimana Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai tanda bukti kesepakatan untuk melakukan jual beli objek dari Sertifikat Hak milik Nomor 6721/Thehok, selanjutnya Terdakwa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko ;

Hal. 3 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 01 September 2014, Sdr. RICKY bin AMANSYAH melalui Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. mengajukan permohonan ke Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN menjadi atas nama RICKY bin AMANSYAH, namun pada tanggal 04 September 2014, Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. memberitahukan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa permohonan balik nama tersebut ditolak dengan alasan sertifikat tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa pada tanggal 01 September 2014, selanjutnya Sdr. RICKY bin AMANSYAH menanyakan permasalahan pemblokiran terhadap sertifikat tersebut, kemudian Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa Terdakwa tidak jadi menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko yang telah dibayar lunas oleh Sdr. RICKY bin AMANSYAH tanpa menjelaskan alasan Terdakwa membatalkan jual beli tersebut, dan pada saat itu Terdakwa mengatakan akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan Sdr. RICKY bin AMANSYAH sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang telah habis Terdakwa pergunakan untuk membayar kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia dan membatalkan penjualan sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko tersebut, namun Terdakwa tidak pernah mengembalikan uang tersebut dan sertifikat atas nama Terdakwa tidak bisa dibalik nama menjadi nama RICKY bin AMANSYAH sehingga akibat perbuatan Terdakwa, Sdr. RICKY bin AMANSYAH dirugikan sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;

Sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP ;

ATAU :

KEDUA :

Bahwa Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO pada hari dan waktu yang tidak dapat diingat lagi sekira bulan Juni 2014 atau setidaknya pada suatu hari dalam tahun 2014 bertempat di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jambi, dengan sengaja menguasai secara melawan hukum, sesuatu benda yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, yang berada padanya bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Hal. 4 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berawal pada sekira bulan Juni 2014 Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH tentang niat Terdakwa untuk menjual 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi dengan harga Rp350.000.000,00 dan pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH mengatakan bahwa Sdr. RICKY bin AMANSYAH akan melihat ruko yang akan dijual Terdakwa tersebut, kemudian disepakati Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH bertemu di lokasi ruko yang akan dijual Terdakwa, kemudian pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa ruko tersebut adalah milik Terdakwa yang akan Terdakwa jual dan ruko tersebut tidak dalam keadaan bersengketa atau bermasalah, selanjutnya Sdr. RICKY bin AMANSYAH mengatakan akan mengabari Terdakwa untuk kesepakatan jadi atau tidaknya membeli ruko tersebut, dan setelah 1 (satu) minggu kemudian Terdakwa menanyakan kembali kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH tentang jual beli ruko tersebut, pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH hanya sanggup membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk harga pembelian ruko milik Terdakwa tersebut, namun akhirnya disepakati harga jual ruko tersebut sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa Sertifikat Hak Milik sebidang tanah yang di atasnya berdiri 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa yang akan Terdakwa jual tersebut pada saat itu masih berada di PT. Bank Danamon yang dijaminkan Terdakwa sebagai jaminan hutang Terdakwa di Bank Danamon tersebut yaitu sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan Terdakwa berjanji akan melunasi hutang Terdakwa di Bank Danamon tersebut jika uang pembelian ruko yang dibeli oleh Sdr. RICKY bin AMANSYAH sudah dibayarkan kepada Terdakwa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 30 Mei 2011 yang Terdakwa jaminkan di Bank Danamon akan Terdakwa serahkan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH, kemudian karena Sdr. RICKY bin AMANSYAH merasa tertarik dengan yang dikatakan oleh Terdakwa, selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2014 sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke tempat usaha milik Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang terletak di daerah Kelurahan Budiman, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi dan pada saat itu Sdr. RICKY bin AMANSYAH menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia Kantor Cabang Pembantu Jelutung Jambi, kemudian setelah Terdakwa menerima Bilyet Giro tersebut sebagai pembayaran

Hal. 5 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang di atasnya berdiri 1 (satu) unit ruko milik Terdakwa, kemudian Terdakwa menyerahkan 1 (satu) lembar kwitansi dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Terdakwa sebagai bukti pembayaran, kemudian Terdakwa mencairkan Bilyet Giro dengan nominal Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tersebut dan uang tersebut dipergunakan Terdakwa untuk melunasi kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia dan setelah kredit pinjaman Terdakwa lunas, selanjutnya Terdakwa menerima pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok dengan Bukti Pengembalian Jaminan Asli kepada Penjamin (BPJ) yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku penerima dan Sdr. MUKHLIS selaku perwakilan pihak PT. Bank Danamon Indonesia selaku yang menyerahkan sertifikat yang dijadikan jaminan kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia ;

Bahwa selanjutnya setelah disepakati jual beli tersebut, pada tanggal 11 Juli 2014 Terdakwa didampingi oleh isteri Terdakwa yang bernama Sdri. MELING SIMON bersama Sdr. RICKY bin AMANSYAH menemui Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. bin AMIR yang beralamat di Jalan Orang Kayo Hitam Nomor 57 Kelurahan Sulanjana, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok yang terletak di Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011, dan pada saat itu Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH sepakat untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan ditandatangani oleh Terdakwa selaku penjual disetujui isteri Terdakwa dan Sdr. RICKY bin AMANSYAH selaku pembeli dan terbitlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 dan yang ditandatangani Terdakwa selaku pihak penjual disetujui oleh isteri Terdakwa dan pihak pembeli yaitu Sdr. RICKY bin AMANSYAH yang sebelumnya oleh masing-masing pihak telah dibaca dan dipahami serta disetujui terlebih dahulu isi dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dimana Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai tanda bukti kesepakatan untuk melakukan jual beli objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok, selanjutnya Terdakwa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko ;

Bahwa pada tanggal 01 September 2014, Sdr. RICKY bin AMANSYAH melalui Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. mengajukan permohonan ke Kantor

Hal. 6 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Kota Jambi untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN menjadi atas nama RICKY bin AMANSYAH, namun pada tanggal 04 September 2014, Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. memberitahukan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa permohonan balik nama tersebut ditolak dengan alasan sertifikat tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa pada tanggal 01 September 2014, selanjutnya Sdr. RICKY bin AMANSYAH menanyakan permasalahan pemblokiran terhadap sertifikat tersebut, kemudian Terdakwa mengatakan kepada Sdr. RICKY bin AMANSYAH bahwa Terdakwa tidak jadi menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko yang telah dibayar lunas oleh Sdr. RICKY bin AMANSYAH tanpa menjelaskan alasan Terdakwa membatalkan jual beli tersebut, dan pada saat itu Terdakwa mengatakan akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan Sdr. RICKY bin AMANSYAH sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang telah habis Terdakwa penggunaan untuk membayar kredit pinjaman Terdakwa di PT. Bank Danamon Indonesia dan membatalkan penjualan sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 (satu) unit ruko tersebut, namun Terdakwa tidak pernah mengembalikan uang tersebut dan sertifikat atas nama Terdakwa tidak bisa dibalik nama menjadi nama RICKY bin AMANSYAH sehingga akibat perbuatan Terdakwa, Sdr. RICKY bin AMANSYAH dirugikan sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;

Sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca tuntutan pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jambi tanggal 06 Oktober 2015 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama berada dalam tahanan kota dengan perintah memasukkan Terdakwa ke dalam Rutan Negara Jambi ;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - a. Salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris BAMBANG HADINATA,

Hal. 7 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.Kn. yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (pihak pertama), atas nama MELING SIMON (persetujuan) dan atas nama RICKY (pihak kedua) ;

- b. 1 (satu) lembar foto copi Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
- c. 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
- d. 2 (dua) lembar Rekening Koran atas nama RICKY yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi periode tanggal 30 Juni 2014 s/d 31 Juli 2014 dengan Nomor Rekening : 8190080090 yang di dalamnya tertera transaksi penarikan Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 11 Juli 2014 ;
- e. 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Pengiriman Uang (slip transfer) tertanggal 11 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh BCA yang udah dilegalisir oleh BCA yang di dalamnya tertera nama penerima JOHAN LUXURY TAN dengan Nomor Rekening 003547758346 yang ada di Bank Danamon Cabang Jambi, nama pengirim RICKY dengan Nomor Rekening 8190080090 dan tanda tangan atas nama YENNA (Pemohon) ;
- f. 1 (satu) buah Buku Tabungan atas nama RICKY dengan Nomor Rekening 8190053831 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi ;
- g. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 yang sudah dilegalisir oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;
- h. 1 (satu) lembar asli Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin) ;
- i. 1 (satu) lembar asli Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin)

Hal. 8 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/- Kuasa/Pembeli) ;

- j. Asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000098/PK/02639/0800/1012 antara PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan JOHAN LUXURY TAN tertanggal 11 Oktober 2012 yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN (Debitur) diatas materai Rp6.000,00 tanda tangan atas nama MELING SIMON (menyetujui) di atas materai Rp6.000,00, tanda tangan atas nama WENNI (Unit Manager PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk), tanda tangan atas nama KIKI HARIYADI (credit officer), cap stempel Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Impres Talang Banjar yang tiap lembar tertera cap stempel Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. ;
- k. Asli Legalisasi Nomor 3493/L/2012 yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. tertanggal 11 Oktober 2012 ;
- l. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- m. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- n. 1 (satu) lembar foto copy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- o. 1 (satu) lembar foto copy surat dengan tulisan tangan dengan tujuan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal permohonan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN di atas materai Rp6.000,00 yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

Hal. 9 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Foto copy KTP atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP atas nama MELING SIMON dan foto copy NPWP atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

(Tetap terlampir dalam berkas perkara) ;

4. Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 350/Pid.B/2015/PN.Jmb. tanggal 24 November 2015 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan dalam dakwaan Pertama, tetapi bukan merupakan tindak pidana ;
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Pertama ;
3. Menyatakan Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO tersebut di atas terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan dalam dakwaan Kedua, tetapi bukan merupakan tindak pidana ;
4. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segalan tuntutan hukum sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Kedua ;
5. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan ;
6. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya ;
7. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1) Salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (pihak pertama), atas nama MELING SIMON (persetujuan) dan atas nama RICKY (pihak kedua) ;
 - 2) 1 (satu) lembar foto copi Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
 - 3) 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
 - 4) 2 (dua) lembar Rekening Koran atas nama RICKY yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi periode tanggal 30 Juni 2014 s/d 31 Juli

Hal. 10 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 dengan Nomor Rekening : 8190080090 yang di dalamnya tertera transaksi penarikan Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 11 Juli 2014 ;

- 5) 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Pengiriman Uang (slip transfer) tertanggal 11 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh BCA yang udah dilegalisir oleh BCA yang di dalamnya tertera nama penerima JOHAN LUXURY TAN dengan Nomor Rekening 003547758346 yang ada di Bank Danamon Cabang Jambi, nama pengirim RICKY dengan Nomor Rekening 8190080090 dan tanda tangan atas nama YENNA (Pemohon) ;
- 6) 1 (satu) buah Buku Tabungan atas nama RICKY dengan Nomor Rekening 8190053831 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi ;
- 7) Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 yang sudah dilegalisir oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;
- 8) 1 (satu) lembar asli Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin) ;
- 9) 1 (satu) lembar asli Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/-Kuasa/Pembeli) ;
- 10) Asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000098/PK/02639/0800/1012 antara PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan JOHAN LUXURY TAN tertanggal 11 Oktober 2012 yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN (Debitur) diatas materai Rp6.000,00 tanda tangan atas nama MELING SIMON (menyetujui) di atas materai Rp6.000,00, tanda tangan atas nama WENNI (Unit Manager PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk), tanda tangan atas nama KIKI HARIYADI (credit officer), cap stempel Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar

Hal. 11 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Impres Talang Banjar yang tiap lembar tertera cap stempel Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. ;

- 11) Asli Legalisasi Nomor 3493/L/2012 yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. tertanggal 11 Oktober 2012 ;
- 12) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- 13) 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- 14) 1 (satu) lembar foto copy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- 15) 1 (satu) lembar foto copy surat dengan tulisan tangan dengan tujuan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal permohonan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN di atas materai Rp6.000,00 yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- 16) Foto copy KTP atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP atas nama MELING SIMON dan foto copy NPWP atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

8. Membebaskan biaya perkara kepada Negara ;

Mengingat akta tentang permohonan kasasi Nomor 350/Akta.Pid.B/-2015/PN.Jmb. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jambi yang menerangkan, bahwa pada 04 Desember 2015 Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jambi telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut ;

Hal. 12 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan memori kasasi tanggal 17 Desember 2015 dari Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Desember 2015 ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jambi tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada tanggal 24 November 2015 dan Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 04 Desember 2015 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 17 Desember 2015, dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- a. Peraturan hukum tidak diterapkan atau diterapkan tidak sebagaimana mestinya ;
 - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dalam putusan a quo salah menerapkan peraturan hukum yang berlaku atau menerapkan peraturan hukum tidak sebagaimana mestinya yaitu dalam menerapkan Pasal 378 KUHP tidak dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang yang berlaku karena putusan a quo dalam mempertimbangkan perbuatan Terdakwa yang berdasarkan keyakinan Hakim tersebut adalah merupakan wujud dari suatu perbuatan wanprestasi dalam ranah hukum perdata. Maka menurut Penuntut Umum, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara utuh atau tidak mempertimbangkan secara keseluruhan perbuatan yang telah dilakukan oleh Terdakwa ;
 - Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana, telah didasarkan pada penafsiran keliru dan tidak mempertimbangkan secara utuh dakwaan Penuntut Umum, bahwa Penuntut Umum untuk memperkuat dakwaan telah menghadirkan saksi-saksi serta barang bukti yang telah dihadirkan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jambi yaitu :
 1. SAKSI RICKY bin AMANSYAH, keterangannya di persidangan di bawah sumpah, menerangkan sebagai berikut :
 - Saksi menerangkan, bahwa benar Terdakwa menawarkan kepada saksi untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan

Hal. 13 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



yang berdiri di atasnya dan saksi kenal dengan Terdakwa ketika Terdakwa menawarkan untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya kepada saksi yakni di sekira bulan Juni 2014 dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengannya ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar luas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang ditawarkan Terdakwa untuk dijual kepada saksi seluas kurang lebih 164 M². Bangunan yang berdiri diatas tanah seluas kurang lebih 164 M² tersebut berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarma Sukarejo Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar Terdakwa menawarkan kepada saksi untuk menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut kepada saksi ada sekira 2 atau 3 kali yakni mulai dari sekira bulan Juni 2014 dengan di tanggal 10 Juli 2014 yang mana di tanggal 10 Juli 2014 saksi sepakat membeli sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dari Terdakwa ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar setiap kali Terdakwa menawarkan kepada saksi untuk menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut kepada saksi, Terdakwa selalu mengatakan kepada saksi bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut adalah miliknya dan ada Sertifikat Hak Milik-nya yakni atas nama Terdakwa ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar saksi sudah menyerahkan seluruhnya uang pembelian sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut yakni dengan jumlah Rp320.000.000,00 kepada Terdakwa yang mana saksi menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar saksi menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi tersebut kepada Terdakwa pada tanggal 10 Juli 2014 bertempat di usaha saksi yang berlokasi di daerah Kelurahan Budiman, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi sekira pukul 13.00 WIB s/d 14.00 WIB ;
- Bahwa ada tanda bukti tertulis perihal saksi menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi tersebut kepada Terdakwa yakni berupa 1 lembar kwitansi dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 10 Juli 2014 yang didalamnya tertera tanda tangan an. JOHAN LUXURI TAN yang mana Sdr. JOHAN LUXURI TAN sendiri yang menuliskan tulisan yang tertera di dalam kwitansi tersebut dan juga membubuhkan tanda tangannya di dalam kwitansi tersebut ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi yang sudah saksi serahkan kepada Terdakwa sebagai pembayaran atas sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang saksi beli dari Terdakwa sudah cair dan sudah masuk ke Nomor Rekening atas nama JOHAN LUXURY TAN yang ada di Bank Danamon Indonesia ;
- Bahwa ada tanda bukti tertulis perihal saksi membeli sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di

Hal. 15 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp320.000.000,00 dari Sdr. JOHAN LUXURI TAN yakni berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat di Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang berlokasi daerah dekat Gang Rusa Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi yang mana di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut saksi, Terdakwa dan isteri Terdakwa yang saksi tidak tahu namanya membubuhkan tanda tangan kami masing masing, yang mana Terdakwa dan isterinya terlebih dahulu yang membubuhkan tanda tangan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut yakni ditanggal 11 Juli 2014 dan saat itulah Terdakwa menyerahkan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut yakni atas namanya kepada Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;

- Bahwa saksi bisa mengetahui jika pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menolak permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi ketika Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. hendak mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi di Kantor Pertanahan Kota Jambi. namun saksi tidak mengetahui kapan Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut ke Kantor

Hal. 16 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Jambi namun di sekira tanggal 04 September 2014 atau 05 September 2014 Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. menelepon saksi dengan mengatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menolak permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi dengan alasan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa di tanggal 01 September 2014 ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar berdasarkan penjelasan Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak ada menjelaskan apa alasan Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar saksi bisa kenal Terdakwa melalui Sdr. Rusli disekira bulan Juni 2014, yang awalnya Sdr. Rusli menawarkan kepada saksi sebuah 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi dan sekira 2 (dua) minggu kemudian Sdr. Rusli menelepon saksi dengan maksud untuk melihat lokasi 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar setelah melihat 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, kemudian Terdakwa menelepon saksi dengan maksud untuk mengajak saksi melihat dari dalam 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan

Hal. 17 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Sdr. Rusli dan Terdakwa mengatakan bahwa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut adalah milik Terdakwa yang akan dijualnya ;

- Saksi menjelaskan, bahwa benar awalnya Terdakwa mau menjual 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun akhirnya saksi sepakat dengan Terdakwa untuk membeli 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa yaitu surat-surat dari 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, dan Terdakwa mengatakan bahwa surat nya adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa namun Sertifikat tersebut Terdakwa mengatakan telah diagunkan atau di jaminkan di Bank Danamon dan nanti surat jual belinya sepakat akan dibuat di depan Notaris ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar Terdakwa mengajak saksi untuk datang ke Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang berlokasi dekat pasar Baru Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi tempat dimana Terdakwa menjaminkan Sertifikat Hak Milik berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar setelah saksi bersama Terdakwa berada di Bank Danamon tersebut kemudian saksi bersama Terdakwa menemui Karyawan Bank Danamon yang bernama Sdr. Hadi dibagian colector Bank Danamon unit simpan pinjam talang banjar untuk mengecek keberadaan sertifikat tersebut, dan saksi ketahui bahwa benar sertifikat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di Bank Danamon unit simpan pinjam talang banjar yang telah dijaminkan oleh Terdakwa ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar setelah saksi mengetahui sertifikat tersebut kemudian saksi bersama Terdakwa menuju ke Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menanyakan perihal persyaratan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli ruko tersebut yang akan dijual oleh Terdakwa. Sehingga Notaris Sdr. Bambang Hadinata memberikan persyaratan-persyaratan untuk Akta Pengikatan Jual Beli yaitu berupa foto copy KTP Pembeli, foto copy KTP Penjual (suami istri), foto copy Surat Nikah Penjual, NPWP penjual, foto copy Kartu Keluarga Penjual ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar kemudian pada tanggal 10 Juli 2014 sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke tempat kerja saksi, dan kemudian saksi menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi dengan Nomor Rekening 8190090090 dengan harga yang telah disepakati sebelumnya. Dan setelah Terdakwa menerima 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi dengan Nomor Rekening 8190090090 kemudian sebagai tanda buktinya dibuatkan 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 dan Terdakwa menandatangani kwitansi tersebut ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi akan langsung menuju ke Bank Danamon untuk menebus sertifikat yang dijaminkan oleh Terdakwa tersebut, dan saksi menyusul Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dan bertemu Terdakwa di Bank Danamon. Kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa apakah mempunyai rekening BCA dan pada saat bersamaan Terdakwa menyerahkan buku tabungan rekening BCA atas nama Rusli, mengetahui hal tersebut saksi tidak menjadi

Hal. 19 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan rekening BCA atas nama Rusli dan saksi meminta kepada Terdakwa meminta rekening Terdakwa yang berada di Bank Danamon. Dan Terdakwa pun memberikan rekening Bank Danamon dengan Nomor Rekening 003547758346 atas nama Terdakwa ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar karyawan saksi yang bernama Yenna atas perintah saksi untuk mencairkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan pemegang rekening atas nama saksi dengan Nomor Rekening 8190080090. Kemudian pada tanggal 11 Juli 2014 karyawan saksi yang bernama Yenna pergi mencairkan 1 (satu) lembar bilyet tersebut dengan nominal Rp320.000.000,00 setelah Yenna melakukan pencairan 1 (satu) lembar Bilyet tersebut kemudian memberikan tanda bukti yaitu berupa 1 (satu) lembar slip permohonan pengiriman uang yang dikeluarkan oleh BCA tertanggal 11 Juli 2014 yang tertera nominal Rp320.000.000,00 dan nomor rekening atas nama Terdakwa yang telah diserahkan Terdakwa kepada saksi ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar setelah saksi melalui Yenna mengirimkan sejumlah uang Rp320.000.000,00 ke Bank Danamon rekening atas nama Terdakwa. Kemudian saksi memberitahukan hal tersebut kepada Terdakwa ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar setelah Terdakwa hal tersebut kemudian Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dengan maksud untuk mengambil sertifikat yang dijamin oleh Terdakwa dan bertemu dengan saksi di Bank Danamon talang Banjar. Dan setibanya saksi bersama Terdakwa di Bank Danamon Talang Banjar kemudian saksi bersama Terdakwa bertemu dengan petugas bagian kredit pada Bank Danamon Talang Banjar. Dan saat itu saksi melihat Terdakwa menandatangani bukti pengembalian asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa. Setelah Terdakwa mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepunyaan Terdakwa, kemudian Terdakwa menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi ;

Hal. 20 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan, setelah saksi mendapatkan asli sertifikat tersebut kemudian saksi menuju Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dan saksi ketahui dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sudah ditandatangani oleh Terdakwa bersama isteri Terdakwa ;
- Saksi menerangkan, kemudian setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli tersebut telah selesai dilaksanakan. Kemudian saksi kembali menemui Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dan menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan tujuan untuk dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar sekira bulan September 2014 saksi mendapatkan informasi dari Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut telah diblokir oleh Terdakwa di Kantor Pertanahan Kota Jambi. setelah mendapat informasi tersebut kemudian saksi menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa, dan saksi ketahui dari Terdakwa tidak menjadi menjualnya ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar Terdakwa tidak ada memberitahu kan saksi dahulu perihal Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama Terdakwa tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- Saksi menerangkan, bahwa benar akibat perbuatan Terdakwa, saksi mengalami kerugian berupa uang sejumlah Rp320.000.000,00 yang sudah saksi serahkan kepada Terdakwa sebagai pembayaran atas pembelian sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang saksi beli dari Terdakwa dengan harga Rp320.000.000,00 akan tetapi tanah berikut bangunan ruko tersebut tidak bisa saksi kuasai dikarenakan Sertifikat Hak Miliknya diblokir oleh Terdakwa ke Kantor Pertanahan Kota Jambi tanpa sepengetahuan saksi ;

Hal. 21 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan dengan keterangan saksi tersebut dan membenarkan sebagian keterangannya ;

2. Saksi BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. bin AMIR, keterangannya di persidangan di bawah sumpah, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris sejak sekira tahun 2011 sampai dengan sekarang. Tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Notaris meliputi : Membuat Akta Autentik yang terdiri dari : Akta Pelepasan Hak, Akta Perjanjian Kredit, Akta Persona Garanti, Risalah Rapat, Akta Pendirian PT, CV, PD, Firma, Persekutuan Perdata, UD, Akta Sewa Menyewa, Surat Wasiat ;
- Bahwa saksi kenal dengan saksi RICKY bin AMANSYAH namun dengan Terdakwa saksi sebelumnya tidak kenal dan saksi baru kenal dengan Terdakwa ketika saksi RICKY bin AMANSYAH dan Terdakwa datang menghadap saksi ke kantor saksi yang beralamat di Jalan Orang Kayo Hitam Nomor 57 RT 05, Kelurahan Sulanjana, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi dengan maksud untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 ;
- Saksi menerangkan, bahwa yang mana di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (selaku pihak pertama atau penjual), atas nama MELING SIMON (yang menyetujui/isteri Sdr. JOHAN LUXURY TAN), dan atas nama RICKY bin AMANSYAH (selaku pihak kedua atau pembeli) ;
- Bahwa Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH ada sekira 2 kali datang menemui saya ke kantor saksi dengan maksud untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 yakni di sekira awal bulan Juli 2014 (hari dan tanggal yang



saksi tidak ingat lagi), yang mana sewaktu kedatangan pertama Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH datang menemui saksi di kantor saksi saat itu kedua orang tersebut menjelaskan kepada saksi bahwa Terdakwa hendak menjual sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 kepada Sdr. RICKY dan tujuan menemui saksi untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli nya. Terdakwa, Sdr. MELING SIMON (isteri Sdr. JOHAN LUXURY TAN) dan saksi RICKY bin AMANSYAH benar masing-masing membubuhkan tanda tangan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 tersebut dihadapan saya bertempat di ruang kerja saksi di kantor saksi yakni kantor Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang beralamat di Jalan Orang Kayo Hitam Nomor 57 RT 05, Kelurahan Sulanjana, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi ;

- Bahwa yang dimaksud dengan Akta Pengikatan Jual Beli adalah bukti autentik yang menyatakan pra jual beli perihal pengikatan antara pihak penjual telah menjualkan sesuatu benda tidak bergerak (misal sebidang tanah) kepada pihak pembeli dan pihak pembeli telah melunasi uang pembelian objek yang dijual oleh si penjual. Fungsi/kegunaan dari Akta Pengikatan Jual Beli adalah sebagai pengikat antara penjual dan pembeli dalam hal jual beli sebidang tanah yang mana dokumen kepemilikan tanah tersebut belum ada di tangan si penjual (misal masih berstatus sebagai jaminan/agunan di Bank/masih dalam proses Roya) dan apabila dokumen kepemilikan tanah tersebut sudah di Roya dan sudah ada di tangan si penjual barulah dibuatkan Akta Jual Belinya ;
- Bahwa sewaktu Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH datang menghadap saya di kantor saya dengan maksud untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011, Terdakwa menjelaskan kepada saksi bahwa Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH telah sepakat melakukan jual beli tanah yang menjadi objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok dengan harga Rp320.000.000,00 dan saat itu Terdakwa menjelaskan kepada saksi bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut saat itu masih sebagai jaminan/- agunan atas hutangnya di Bank Danamon Cabang Jambi dan setelah Sertifikat Hak Milik tersebut ditebus oleh Terdakwa dari Bank Danamon Cabang Jambi barulah akan diserahkan kepada saksi RICKY bin AMANSYAH ;

- Saksi menerangkan, bahwa sekira 2 minggu setelah Akta Pengikatan Jual beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 tersebut selesai dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak (masih di sekira bulan Juli 2014) saksi RICKY bin AMANSYAH datang ke kantor saksi dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut untuk proses selanjutnya yang mana setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut saksi terima dari saksi RICKY bin AMANSYAH, di tanggal 01 September 2014 saksi pun ke Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk melakukan pengecekan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut namun ternyata pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menjelaskan kepada saksi bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa namun pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak ada menjelaskan kepada saksi alasan Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut, setelah saksi mendapat penjelasan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal

Hal. 24 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut ;

- Saksi menerangkan, bahwa saksi pun memberitahukannya kepada saksi RICKY bin AMANSYAH dan saksi sudah pernah mengundang Terdakwa untuk datang ke kantor saksi dengan maksud untuk menanyakan kepada Terdakwa perihal Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut namun Terdakwa tidak pernah mau datang ke kantor saksi ;
- Saksi menerangkan, bahwa persyaratan persyaratan yang terlampir sewaktu Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH mengajukan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 tersebut terdiri dari : foto copy KTP atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP atas nama MELING SIMON (isteri Sdr. JOHAN LUXURY TAN), foto copy KTP atas nama RICKY, foto copy Kartu Keluarga atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy Surat/Akta/Buku Nikah atas nama JOHAN LUXURY TAN dengan MELING SIMON ;
- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut ada pada saya dan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut pemegang hak milik tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN ;
- Bahwa saksi mengenali foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN dan MELING SIMON (pihak pertama) serta atas nama RICKY (pihak kedua) yang diperlihatkan dihadapan saksi tersebut yang mana asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli yang diperlihatkan tersebut benar saksi yang membuat atas pengajuan dari Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH perihal Terdakwa menjual sebidang tanah yang menjadi objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei

Hal. 25 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



2011 kepada Sdr. RICKY yang mana di dalam asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tertera tanda tangan Terdakwa, tanda tangan Sdri. MELING SIMON dan tanda tangan saksi RICKY bin AMANSYAH yang mana asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ada disimpan di kantor saksi ;

- Saksi menerangkan, bahwa benar pada saat Terdakwa bersama istri Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH membubuhkan tanda tangan di dalam Akta Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 tersebut terlebih dahulu saksi jelaskan maksud dari Akta Pengikatan untuk Jual Beli tersebut dan terlebih dahulu para pihak membacanya ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan dengan keterangan saksi dan Terdakwa membenarkan sebagian keterangannya ;

3. Saksi HADI, S.E. bin M. DARUS, menerangkan di depan persidangan dan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Saksi menerangkan, bahwa jabatan saksi saat ini di PT. Bank Danamon Indonesia adalah sebagai Field Collector yang mana saksi menjabat sebagai Field Collector di PT. Bank Danamon Indonesia sejak tanggal 01 April 2009 sampai dengan sekarang ;
- Saksi menerangkan, bahwa ada Debitur PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang bernama JOHAN LUXURY TAN yang mana Sdr. JOHAN LUXURY TAN ada melakukan pinjaman uang sejumlah Rp320.000.000,00 ;
- Saksi menerangkan, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Debitur atas nama JOHAN LUXURY TAN bahwa Debitur atas nama JOHAN LUXURY TAN menerima fasilitas pinjaman uang sejumlah Rp320.000.000,00 ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar tertanggal 11 Oktober 2012. Dalam hal pinjaman uang Sdr. JOHAN LUXURY TAN sejumlah Rp320.000.000,00 ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar ianya ada menyerahkan agunan ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sebagai jaminan yaitu berupa asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 dengan objek berupa tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 164 M² yang di atasnya berdiri bangunan ruko yang berlokasi di Jalan Adityawarman RT 17, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;

- Saksi menerangkan, bahwa Pinjaman Sdr. JOHAN LUXURY TAN ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar adalah dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran yang mana Sdr. JOHAN LUXURY TAN bisa menggunakan uang milik PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar hingga mencapai jumlah Rp320.000.000,00 dengan jangka waktu selama 12 bulan yakni terhitung dari tanggal 11 Oktober 2012 s/d 11 Oktober 2013 dan nantinya Sdr. JOHAN LUXURY TAN harus mengembalikan uang sejumlah Rp320.000.000,00 yang dipakainya tersebut pada tanggal jatuh tempo yakni tanggal 11 Oktober 2013 dan saat ini Sdr. JOHAN LUXURY TAN sudah melunasi hutangnya dengan jumlah Rp320.000.000,00 tersebut ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sehingga oleh PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar pun sudah mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sebelumnya menjadi agunan Sdr. JOHAN LUXURY TAN tersebut kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN ;
- Saksi menerangkan, bahwa awalnya yakni di sekira akhir bulan Juni 2014 atau awal bulan Juli 2014 Sdr. JOHAN LUXURY TAN mengajak saksi dan rekan kerja saksi di PT. Bank Danamon Indonesia (Sdr. BOWO) untuk bertemu dengan seseorang yang bernama RICKY di rumah Sdr. RICKY yang mana saat itu Sdr. JOHAN LUXURY TAN menjelaskan kepada saksi dan Sdr. BOWO bahwa seseorang yang bernama RICKY yang mau dikenalkannya tersebut yang akan melunasi hutangnya sejumlah Rp320.000.000,00 tersebut ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar, lalu setibanya saksi, Sdr. BOWO dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN di rumah Sdr. RICKY, saksi dan Sdr. BOWO pun menanyakan kepada Sdr. RICKY apakah benar ianya yang akan melunasi hutang Sdr. JOHAN LUXURY TAN yang ada di PT. Bank Danamon Indonesia unit Simpan Pinjam Talang Banjar sejumlah Rp320.000.000,00

Hal. 27 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Sdr. RICKY mengatakan iya, lalu di tanggal 10 Juli 2014 Sdr. RICKY dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN datang ke PT. Bank Danamon Indonesia untuk bertemu dengan saksi, Sdr.BOWO dan pimpinan Kantor PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Jambi yang mana maksud kedatangan Sdr. RICKY saat itu untuk mengecek apakah benar Sdr. JOHAN LUXURY TAN ada mengagunkan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/- The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar perihal hutang Sdr. JOHAN LUXURY TAN sejumlah Rp.320.000.000 tersebut dan pimpinan PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Jambi menjelaskan bahwa benar Sdr. JOHAN LUXURY TAN ada mengagunkan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/- The Hok tersebut ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar atas hutang Sdr. JOHAN LUXURY TAN sejumlah Rp320.000.000,00 ;

- Saksi menerangkan, kemudian esok harinya yakni di tanggal 11 Juli 2014 Sdr. RICKY mentransfer uang sejumlah Rp320.000.000,00 melalui Bank BCA ke Nomor Rekening atas nama JOHAN LUXURY TAN yang ada di PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Jambi yakni dengan Nomor Rekening 003547758346 sebagai pelunasan hutang Sdr. JOHAN LUXURY TAN di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sejumlah Rp320.000.00000, lalu sore harinya Sdr. JOHAN LUXURY TAN dan Sdr. RICKY datang ke kantor PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar untuk bertemu dengan saksi dan petugas unit (petugas yang berwenang untuk mengembalikan SHM yang diagunkan Sdr. JOHAN LUXURY TAN) dengan maksud untuk mengambil asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN dan saat itu juga pihak PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar (bagian kredit) menyerahkan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut langsung kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN bertempat di Kantor PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang berlokasi di Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi ;

Hal. 28 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi menerangkan, bahwa ada tanda bukti perihal pihak PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sudah mengembalikan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN tersebut kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN di tanggal 11 Juli 2014 yakni berupa : 1 lembar Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang didalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin), 1 lembar Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/Kuasa/Pembeli) ;
- Bahwa saat ini asli dari tanda bukti perihal pihak PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sudah mengembalikan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN tersebut kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN di tanggal 11 Juli 2014 yakni berupa : 1 lembar Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin), 1 lembar Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/Kuasa/Pembeli) tersebut berikut aplikasi perjanjian kredit atas nama JOHAN LUXURY TAN ada disimpan di tempat penyimpanan berkas di Kantor PT. Bank Danamon Indonesia yang berlokasi di Jalan Dr. Sutomo Kota Jambi ;
- Bahwa saksi mengenali foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 dengan objek berupa tanah dengan luas 164 M² yang berlokasi

Hal. 29 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Adityawarman RT 17, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang diperlihatkan dihadapan saksi tersebut yang mana asli dari foto copy Sertifikat Hak Milik tersebutlah yang pernah diagunkan Sdr. JOHAN LUXURY TAN ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar atas pinjamannya sejumlah Rp320.000.000,00 yang kemudian sudah ditebus kembali oleh Sdr. JOHAN LUXURY TAN di tanggal 11 Juli 2014 ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan dengan keterangan saksi dan Terdakwa membenarkan sebagian keterangannya ;

4. Saksi MUKHLIS, S.Kom. bin H. SAMAN ABDULAH, keterangannya di depan persidangan dan di bawah sumpah, sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di PT. Bank Danamon Indonesia sejak bulan Januari 2011. Saat ini saksi ditempatkan di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang mana saksi mulai ditempatkan di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sejak bulan Januari 2014 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa jabatan saksi di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar adalah sebagai Credit Officer yang mana saksi menjabat sebagai Credit Officer di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sejak saksi mulai ditempatkan di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yakni sejak bulan Januari 2014 sampai dengan sekarang. Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Credit Officer di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar adalah melakukan inisiasi/-kelayakan/menganalisa terhadap pengajuan kredit (pinjaman uang) yang diajukan oleh setiap calon Debitur PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar ;
- Saksi menerangkan, bahwa ada Debitur PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang bernama JOHAN LUXURY TAN yang mana sdr JOHAN LUXURY TAN ada melakukan pinjaman uang sejumlah Rp320.000.000,00 namun bukan saksi yang saat itu melakukan inisiasi/kelayakan/-analisa terhadap pengajuan kredit yang diajukan oleh Sdr.

Hal. 30 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JOHAN LUXURY TAN ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar dikarenakan pengajuan kredit Sdr. JOHAN LUXURY TAN diajukannya di tahun 2012 sementara saksi baru di bulan Januari 2014 ditempatkan di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar ;

- Bahwa dalam hal pinjaman uang Sdr. JOHAN LUXURY TAN sejumlah Rp320.000.000,00 ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar tersebut ianya ada menyerahkan agunan ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sebagai jaminan yaitu berupa asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 dengan objek berupa tanah dengan luas 164 M² yang di atasnya berdiri bangunan ruko yang berlokasi di Jalan Adityawarman RT 17, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa pinjaman Sdr. JOHAN LUXURY TAN ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar adalah dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran yang mana Sdr. JOHAN LUXURY TAN bisa menggunakan uang milik PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar hingga mencapai jumlah Rp320.000.000,00 dengan jangka waktu selama 12 bulan yakni terhitung dari tanggal 11 Oktober 2012 s/d 11 Oktober 2013 dan nantinya Sdr. JOHAN LUXURY TAN harus mengembalikan uang sejumlah Rp320.000.000,00 yang dipakainya tersebut pada tanggal jatuh tempo yakni tanggal 11 Oktober 2013. Saat ini Sdr. JOHAN LUXURY TAN sudah melunasi hutangnya dengan jumlah Rp320.000.000,00 tersebut ke PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sehingga oleh PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar pun sudah mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sebelumnya menjadi agunan Sdr. JOHAN LUXURY TAN tersebut kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN ;
- Bahwa Sdr. JOHAN LUXURY TAN melunasi hutangnya dengan jumlah Rp320.000.000,00 tersebut di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar di tanggal 11 Juli

Hal. 31 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 yang mana di tanggal 11 Juli 2014 ada uang sejumlah Rp.320.000.000 masuk (ditransfer) dari No Rekening atas nama yang ada di Bank BCA ke No Rekening atas nama JOHAN LUXURY TAN yang ada di PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Jambi yakni dengan Nomor Rekening 003547758346 yang tujuannya sebagai pelunasan hutang Sdr. JOHAN LUXURY TAN di PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar sejumlah Rp320.000.000,00, lalu sore harinya sekira pukul 15.00 WIB Sdr. JOHAN LUXURY TAN dan seorang laki-laki yang mengaku bernama RICKY datang ke kantor PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar untuk bertemu dengan saksi dengan maksud untuk mengambil asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN dan saat itu saksi pun menyerahkan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut langsung kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN bertempat di Kantor PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang berlokasi di Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi ;

- Bahwa ada tanda bukti perihal pihak PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Talang Banjar (dalam hal ini saksi selaku Petugas Bagian Kredit) sudah mengembalikan asli 1 buah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama JOHAN LUXURY TAN tersebut kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN di tanggal 11 Juli 2014 yakni berupa : 1 lembar Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin), 1 lembar Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/Kuasa/Pembeli) ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan dengan keterangan tersebut dan Terdakwa membenarkan sebagian keterangannya.

Hal. 32 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



5. Saksi MARYANI S., ST. binti ABDUL LATIF, keterangannya di depan persidangan dan di bawah sumpah, sebagai berikut :

- Bahwa jabatan saksi saat ini di Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah sebagai Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan. Saksi menjabat sebagai Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Jambi sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang. Sesuai dengan Pasal 46 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2008 tentang uraian tugas subbagian dan seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi pada Kantor Pertanahan, Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik ;
- Saksi menerangkan, bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 6721/Thehok, pada tanggal 07 Desember 2011 beralih dari BASYULI kepada JOHAN LUXURY TAN berdasarkan Akta Hibah Nomor 1384/2011 tanggal 07 November 2011 yang dibuat oleh SYAHRIT TANZIL, S.H. PPAT Kota Jambi. Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 6721/Thehok, terakhir atas nama JOHAN LUXURY TAN ;
- Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 6721/The Hok, pencatatan blokir didaftarkan tanggal 01 September 2014 oleh JOHAN LUXURY TAN. Alasan yang disampaikan pada Surat Permohonan Blokirnya adalah dikarenakan ada masalah utang piutang dan pemalsuan ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 126 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 ayat 1 yang berbunyi "Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan. Proses Jual Beli yang terjadi tanpa sepengetahuan Kantor Pertanahan Kota Jambi bukan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

- Bahwa ketentuan mengenai pencatatan blokir disebutkan secara tersirat pada Pasal 30 huruf 3, Pasal 45, dan Pasal 55 ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga Pasal 125, 126, 127 dan Pasal 128 PMNA/KBPN Nomor 3/1997 blokir dapat dilakukan dengan alasan status quo, peletakan sita oleh Hakim Pengadilan, permintaan untuk penyidikan, dalam sengketa yang akan diajukan gugatan ke Pengadilan ;
- Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 6721/The Hok, belum ada catatan peralihan hak setelah JOHAN LUXURY TAN ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak keberatan dengan keterangan tersebut dan Terdakwa membenarkan keterangannya ;

6. Saksi RUSLY bin AMIT (saksi yang meringankan), keterangannya di depan persidangan dan di bawah sumpah, sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan RICKY yakni sejak sekira bulan Juni 2014 yang mana saksi bisa kenal dengan Sdr. RICKY oleh karena saat itu saksi menemui Sdr. RICKY dengan maksud untuk menyelesaikan permasalahan antara Sdr. RICKY dengan salah satu famili saksi namun saksi tidak ada hubungan keluarga dengannya. Saksi juga kenal dengan orang yang bernama JOHAN LUXURY TAN yakni di sekira bulan Mei 2014 atau Juni 2014 yang mana saat itu saksi dikenalkan oleh Notaris NOVITA kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN namun saksi tidak ada hubungan keluarga dengannya ;
- Bahwa saksi tidak pernah mempertemukan Sdr. RICKY dengan Sdr. JOHAN LUXURY TAN akan tetapi awalnya yakni di sekira bulan Juni 2014 saat itu saksi datang menemui Sdr. RICKY di rumahnya dengan maksud untuk menyelesaikan permasalahan antara salah satu anggota keluarga (famili) saksi dengan Sdr. RICKY lalu saat itu Sdr. RICKY mengatakan kepada saksi apabila ada lokak tolong lah bagi bagi, nanti hasilnya kita bagi dua dan saat itu saksi berkata " IYA LAH" ;
- Kemudian sekira 2 minggu kemudian (disekira bulan Juni 2014) Notaris NOVITA menelpon saksi dan mengatakan kepada saksi

Hal. 34 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ada temannya yang bernama JOHAN LUXURY TAN yang mau minta tolong dicarikan orang yang mau memberikan pinjaman uang untuk menebus Sertifikat Hak Miliknya yang diagunkan di Bank dan saat itu saksi berkata kepada Notaris NOVITA supaya saksi bertemu dahulu dengan Sdr. JOHAN LUXURY TAN dan kemudian Notaris NOVITA pun mengajak saksi untuk bertemu dengan Sdr. JOHAN LUXURY TAN di rumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN dan sewaktu saksi bertemu dengan Sdr. JOHAN LUXURY TAN, Sdr. JOHAN LUXURY TAN berkata kepada saksi bahwa ianya mau meminta tolong kepada saksi supaya mencari orang yang mau memberikan uang pinjaman kepadanya yang peruntukannya untuk menebus Sertifikat Hak Milik atas namanya yang diagunkannya di Bank Danamon Indonesia Talang Banjar yang mana Sdr. JOHAN LUXURY TAN mengatakan kepada saksi bahwa ianya ada hutang di Bank Danamon Indonesia Talang Banjar sebesar kurang lebih Rp300 juta an dan saat itu saksi berkata kepada Sdr. JOHAN LUXURY TAN "IYA LAH" kemudian beberapa hari kemudian saksi pun pergi menemui Sdr. RICKY dan berkata kepada Sdr. RICKY bahwa ada orang yang membutuhkan pinjaman uang untuk menebus Sertifikat Hak Milik di Bank Danamon Indonesia Talang Banjar yang bernama JOHAN LUXURY TAN dan saat itu Sdr. RICKY meminta alamat dan Nomor HP Sdr. JOHAN LUXURY TAN kepada saksi dan saksi pun memberikan Nomor HP dan alamat Sdr. JOHAN LUXURY TAN kepada Sdr. RICKY, setelah itu saksi pun menunggu kabar dari Sdr. RICKY namun Sdr. RICKY tidak ada juga memberi kabar kepada saksi kapan ianya akan menemui Sdr. JOHAN LUXURY TAN, kemudian sekira 2 minggu kemudian (masih di sekira akhir bulan Juni 2014) yang mana saat itu saksi sedang berada di rumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN dengan maksud mau membeli kursi oleh karena Sdr. JOHAN LUXURY TAN memang memiliki usaha penjualan alat alat perabot, tiba-tiba saja saksi lihat Sdr. RICKY dan sopirnya yang bernama TONI datang kerumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN namun saksi tidak tahu apa maksud dan tujuan Sdr. RICKY dan sopirnya tersebut saat itu datang ke rumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN sebab saat

Hal. 35 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu saksi langsung pergi pulang dari rumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN sehingga saksi tidak tahu apa yang dibicarakan sdr. RICKY dengan Sdr. JOHAN LUXURY TAN ;

- Bahwa sekira beberapa hari setelah saksi melihat Sdr. RICKY datang kerumah Sdr. JOHAN LUXURY TAN, Sdr. JOHAN LUXURY TAN ada memberitahu saksi bahwa pertemuan mereka berdua saat itu membicarakan perihal Sdr. JOHAN LUXURY TAN yang mau meminjam uang sejumlah Rp300 jutaan untuk menebus Sertifikat hak Miliknya Sdr. JOHAN LUXURY TAN yang diagunkan Sdr. JOHAN LUXURY TAN di Bank Danamon Indonesia Talang Banjar dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN mengatakan kepada saksi bahwa nampaknya kesepakatan mereka akan terealisasi, lalu di sekira bulan Juli 2014 Sdr. JOHAN LUXURY TAN ada meminta tolong kepada saksi untuk mengantarkannya ke Kantor Notaris BAMBANG HADINATA dan saat itu saksi bertanya kepada sdr JOHAN LUXURY TAN apa tujuannya ke Kantor Notaris BAMBANG HADINATA dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN mengatakan kepada saksi bahwa antara ianya dan Sdr. RICKY mau membuat pengikatan di Kantor Notaris BAMBANG HADINATA namun Sdr. JOHAN LUXURY TAN tidak menjelaskan kepada saksi pengikatan apa yang mau dibuat di kantor Notaris BAMBANG HADINATA tersebut, lalu saksi pun pergi mengantarkan Sdr. JOHAN LUXURY TAN ke Kantor Notaris BAMBANG HADINATA dan setibanya di Kantor Notaris BAMBANG HADINATA, saksi melihat sudah ada Sdr. RICKY dan kemudian Sdr. RICKY dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN pun masuk ke dalam ruangan Notaris BAMBANG HADINATA sementara saksi menunggu di luar, kemudian sekira 20 menit kemudian Sdr. JOHAN LUXURY TAN keluar dari dalam ruangan Notaris BAMBANG HADINATA dan setelah itu saksi dan Sdr. JOHAN LUXURY TAN pun pulang dari Kantor Notaris BAMBANG HADINATA ;
- Saksi tidak mengetahui terhadap akta pengikatan jual beli tersebut antara Sdr. JOHAN LUXURY TAN dengan RICKY ;
- Bahwa Sdr. JOHAN LUXURY TAN tidak pernah memperlihatkan dihadapan saksi surat perjanjian ataupun tanda bukti tertulis lainnya yang menyatakan bahwa Sdr. JOHAN LUXURY TAN

Hal. 36 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



meminjam uang sekira Rp300 jutaan dari Sdr. RICKY dengan bunga sebesar 6% ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak keberatan dengan keterangan tersebut ;

- Bahwa wanprestasi merupakan implikasi dari tidak dilaksanakannya kewajiban dalam suatu perjanjian. Hak dan kewajiban timbul karena adanya perikatan dalam perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan delik penipuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 378 KUHP memiliki rumusan sebagai berikut : "Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan membujuk orang lain untuk menyerahkan suatu barang kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang diancam karena penipuan" ;
- Suatu perbuatan materiil dapat dinyatakan terbukti sebagai tindak pidana penipuan jika perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur yang dirumuskan dalam Pasal 378 KUHP. Suatu perjanjian yang lahir oleh adanya tipu muslihat mengandung kehendak yang cacat, sehingga secara hukum tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara bahwa "Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh karena paksaan atau penipuan". Merujuk pada ketentuan di atas, maka ada atau tidaknya unsur penipuan dalam suatu perjanjian harus dilihat pada saat proses kesepakatan itu dibuat, bukan pada saat terjadinya wanprestasi ;
- Menurut J. Satrio suatu perjanjian mengandung adanya unsur penipuan jika terdapat perbuatan dengan daya akalunya menanamkan suatu gambaran yang tidak benar tentang ciri objek perjanjian sehingga pihak yang lain tergerak atau mempunyai kehendak untuk menutup perjanjian. Dengan demikian kami Penuntut Umum akan membedakan ANTARA RANAH "HUKUM PUBLIK" DAN "HUKUM PRIVAT". Berdasarkan isi dan kepentingan yang diaturnya hukum digolongkan menjadi dua jenis, yaitu hukum privat (*privaat recht*) dan hukum publik (*publiek recht*). Beberapa sarjana terkemuka telah memberikan batasan tentang apa yang dimaksud dengan hukum privat antara lain :
 - Prof. Subekti menyebutkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hukum perdata dalam arti luas meliputi semua hukum privat materiil yaitu segala hukum yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan";

- Prof. Sudikno Mertokusumo menyebutkan :

"Hukum antar perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan antara yang satu dengan yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan masyarakat dimana pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak";

- Hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum dengan pemerintah atau hukum yang mengatur kepentingan masyarakat. Hukum pidana merupakan salah satu bagian dari hukum publik karena ada keterlibatan pemerintah sebagai penguasa. Definisi hukum pidana adalah hukum yang mengatur perbuatan-perbuatan yang dilarang oleh undang-undang dan berakibat diterapkannya hukuman bagi barang siapa yang melakukan dan memenuhi unsur-unsur perbuatan yang disebutkan dalam undang-undang pidana ;
- Sedangkan menurut CST. Kansir hukum pidana adalah hukum yang mengatur tentang pelanggaran-pelanggaran dan kejahatan-kejahatan terhadap kepentingan umum, perbuatan mana diancam dengan hukuman yang merupakan suatu penderitaan atau siksaan. Dua ranah hukum tersebut memiliki kompetensi dan prosedur penyelesaian masing-masing. Diantara keduanya harus ada batasan yang jelas agar tidak terjadi salah prosedur dalam proses penyelesaian terhadap setiap wilayah kompetensi hukum yang dilanggar ;
- Dengan menggunakan beberapa pendapat para sarjana di atas setidaknya telah memberikan penjelasan bagi kita bahwa antara hukum privat dan hukum publik memiliki perbedaan yang jelas menyangkut subjek hukum yang terlibat di dalamnya. Hukum privat mengatur tentang hubungan antar subjek hukum perseorangan/badan hukum dalam kedudukan yang seimbang, sedangkan pada hukum publik subjek hukumnya terdiri dari pemerintah sebagai penguasa dengan warga negara dalam hubungan pengaturan yang bersifat publik ;
- Setiap orang berhak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu hubungan-hubungan hukum dengan berpedoman pada asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian. Setiap perjanjian akan menimbulkan beberapa perikatan yang berisi hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hubungan yang timbul dari hukum

Hal. 38 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



perikatan bersifat khusus dan individual karena hanya memiliki kekuatan mengikat bagi mereka yang membuatnya. Sehingga akibat hukum yang timbul atas terlanggarnya hak dan kewajiban tersebut merupakan domain dari hukum privat. Berbeda halnya dengan hukum pidana dimana setiap kewajiban yang timbul semata-mata karena ditentukan oleh penguasa dalam suatu peraturan perundang-undangan ;

- Tentu adanya PERBEDAAN ANTARA "MELAWAN HUKUM" DENGAN "MELAWAN PERIKATAN" Dalam suatu rumusan delik sering kita menjumpai istilah "melawan hukum" yang sebenarnya merupakan terjemahan dari istilah "wederrechtijkheid" dalam Bahasa Belanda. Sifat melawan hukum harus selalu ada di dalam setiap tindak pidana, baik dicantumkan secara tegas sebagai unsur tindak pidana maupun dianggap selalu termuat dalam setiap rumusan tindak pidana. *Wederrechtijkheid* diterjemahkan oleh beberapa sarjana secara berbeda-beda dan tidak ada keseragaman pendapat mengenai hal itu. Diantara beberapa batasan yang berkembang antara lain, menurut Simon kata "recht" dalam *wederrechtelijk* diterjemahkan sebagai "hukum". Perbuatan yang mengandung *wederrechtelijk* tidak perlu melawan hak orang lain, namun sudah cukup apabila perbuatan itu melawan "objectief recht, Noyon mengartikan "recht" itu sebagai hak (*subjectief recht*), sedangkan H.R. dalam Putusannya tertanggal 18 Desember 1911 W. Nomor 9263 "*recht*" ditafsirkan sebagai hak atau kekuasaan dan *wederrechtelijk* berarti tanpa kekuasaan atau tanpa hak. Menurut teori hukum pidana, sifat melawan hukum atau *wederrechtelijkheid* dibagi menjadi dua aliran yaitu sifat melawan hukum materiil dan sifat melawan hukum formil. Pengertian bahwa *wederrechtelijk* adalah suatu keadaan yang hanya menunjuk pada pengertian "*zonder eigen recht*" ternyata banyak ditentang oleh para sarjana seperti halnya Simon yang mengatakan bahwa hanyalah ada satu pendapat yang dapat diterima sebagai syarat untuk adanya suatu *wederrechtelijkheid* yaitu bahwa telah dilakukan sesuatu yang bertentangan dengan hukum atau "*dat er is gehandeld, in strijd met het recht*" ;
- Dari beberapa teori di atas pada umumnya menyebutkan bahwa sifat melawan hukum dalam suatu tindak pidana ditujukan pada suatu perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan hukum, sedangkan hukum yang dimaksud adalah hukum yang berlaku secara umum baik dalam artian formil maupun materiil. Pengertian hukum yang



bersifat umum adalah hukum yang mengatur dan mengikat kehidupan masyarakat secara umum. Selanjutnya Noyon mengatakan bahwa Zonder recht (tanpa hak) itu adalah berbeda dengan tegen het recht (melawan hukum) dan perkataan wederrechtelijk itu dengan tidak dapat disangkal lagi menunjuk pada pengertian yang terakhir. Sedangkan *terminologi wederrechtelijkheid* dalam kaitannya sebagai bentuk "melawan hak" adalah semata-mata menunjuk pada hak yang diberikan oleh hukum yang berlaku secara umum/dibuat oleh penguasa, bukan hak yang timbul dari hubungan kontraktual ;

- Berdasarkan uraian di atas, maka selanjutnya kita akan membandingkan antara "melawan hukum" dalam suatu tindak pidana dengan "melawan perikatan" yang timbul dari hubungan kontraktual. Sifat melawan hukum melekat pada suatu perbuatan sehingga perbuatan itu dapat dipidana, baik karena bertentangan dengan undang-undang maupun karena telah melanggar hak subjektif orang lain, namun pada akhirnya perbuatan tersebut harus pula dilarang oleh suatu peraturan perundangan yang berlaku. Sedangkan "melawan perikatan" melekat pada suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Apakah sebenarnya yang dimaksud dengan kalimat "sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" ? Jika kita simak makna dari kalimat diatas, maka sesungguhnya pembentuk undang-undang ingin memberikan suatu kekuatan mengikat yang sama antara perjanjian yang dibuat secara sah dengan undang-undang yang dibuat oleh penguasa, namun perlu diperhatikan bahwa kedudukan tersebut hanya ditujukan bagi para pihak yang membuat perjanjian saja, artinya meskipun suatu perjanjian dipersamakan daya mengikatnya dengan undang-undang, namun bukan berarti bahwa perjanjian memiliki kedudukan seperti undang-undang yang dapat berlaku secara umum. Makna dari "kekuatan mengikatnya sebagaimana undang-undang" semata-mata terletak pada hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dan ganti kerugian di hadapan pengadilan negara seperti halnya jika orang telah melanggar undang-undang ;
- Secara umum "melawan hukum" dengan "melawan perikatan" memiliki beberapa perbedaan antara lain :



Sifat melawan hukum dalam suatu tindak pidana merupakan suatu keadaan atau perbuatan yang telah bertentangan dengan hukum yang berlaku secara umum, sedangkan melawan perikatan adalah suatu keadaan atau perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku secara khusus, karena hanya mengikat bagi mereka yang membuatnya ;

Suatu tindak pidana mengandung sifat melawan hukum yang oleh karenanya perbuatan tersebut dapat dipidana, sedangkan wanprestasi mengandung sifat melawan perikatan yang oleh karenanya kreditur dapat menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, denda maupun bunga ;

Sifat melawan hukum melekat pada perbuatan yang telah melanggar aturan hukum yang dibuat oleh penguasa, sedangkan sifat melawan perikatan melekat pada perbuatan yang telah melanggar aturan yang dibuat oleh para pihak dalam suatu perjanjian ;

Berdasarkan beberapa penelaahan di atas, jelas bahwa sifat melawan hukum dalam suatu tindak pidana memiliki karakteristik yang berbeda dengan sifat melawan perikatan dalam suatu perjanjian, sehingga di antara keduanya harus dipisahkan secara tegas agar tidak menimbulkan kesimpangsiuran dalam proses penyelesaian terhadap dua karakteristik pelanggaran hukum tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jika dikaitkan dengan fakta persidangan sebagai berikut :

- Bahwa benar Terdakwa menawarkan kepada saksi Ricky bin Amansyah untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dan Saksi kenal dengan Terdakwa ketika Terdakwa menawarkan untuk menjual sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya kepada saksi yakni di sekira bulan Juni 2014 ;
- Bahwa benar luas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang ditawarkan Terdakwa untuk dijual kepada saksi Ricky bin. Amansyah seluas kurang lebih 164 M². Bangunan yang berdiri diatas tanah seluas kurang lebih 164 M² tersebut berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarma Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa benar setiap kali Terdakwa menawarkan kepada saksi Ricky bin Amansyah untuk menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut kepada



saksi saksi Ricky bin Amansyah, Terdakwa selalu mengatakan kepada saksi saksi Ricky bin Amansyah bahwa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut adalah miliknya dan ada Sertifikat Hak Milik nya yakni atas nama Terdakwa ;

- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah sudah menyerahkan seluruhnya uang pembelian sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut yakni dengan jumlah Rp320.000.000,00 kepada Terdakwa yang mana saksi menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi Ricky bin Amansyah tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi ;
- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi tersebut kepada Terdakwa pada tanggal 10 Juli 2014 bertempat di usaha saksi Ricky bin Amansyah yang berlokasi di daerah Kelurahan Budiman, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi sekira pukul 13.00 WIB s/d 14.00 WIB ;
- Bahwa benar ada tanda bukti tertulis perihal saksi Ricky bin Amansyah menyerahkan 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi tersebut kepada Terdakwa yakni berupa 1 lembar kwitansi dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 10 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Terdakwa yang mana Terdakwa sendiri yang menuliskan tulisan yang tertera didalam kwitansi tersebut dan juga membubuhkan tanda tangannya di dalam kwitansi tersebut ;
- Bahwa benar 1 lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 dengan nominal Rp320.000.000,00 atas nama saksi Ricky bin Amansyah tertanggal 10 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia KCP Jelutung Jambi yang sudah saksi Ricky bin Amansyah serahkan kepada Terdakwa sebagai pembayaran atas sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo,



Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang saksi beli dari Terdakwa sudah cair dan sudah masuk ke Nomor Rekening Terdakwa yang ada di Bank Danamon Indonesia ;

- Bahwa benar ada tanda bukti tertulis perihal saksi Ricky bin Amansyah membeli sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp320.000.000,00 dari Terdakwa yakni berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat di Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang berlokasi daerah dekat Gang Rusa Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi yang mana di dalam Akta Pengikatan Jual beli tersebut saksi Ricky bin Amansyah, Terdakwa dan isteri Terdakwa yang saksi tidak tahu namanya membubuhkan tanda tangan kami masing-masing, yang mana Terdakwa dan isterinya terlebih dahulu yang membubuhkan tanda tangan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut yakni ditanggal 11 Juli 2014 dan saat itulah Terdakwa menyerahkan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut yakni atas nama Terdakwa kepada Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;
- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah bisa mengetahui jika pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menolak permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi Ricky bin Amansyah ketika Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. hendak mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi Ricky bin Amansyah di Kantor Pertanahan Kota Jambi namun saksi Ricky bin Amansyah tidak mengetahui kapan Notaris



BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. mengajukan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Jambi namun di sekira tanggal 04 September 2014 atau 05 September 2014 Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. menelepon saksi Ricky bin Amansyah dengan mengatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menolak permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut menjadi atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan alasan Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa di tanggal 01 September 2014 ;

- Bahwa benar berdasarkan penjelasan Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak ada menjelaskan apa alasan Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut ;
- Bahwa benar saksi bisa kenal Terdakwa melalui Sdr. Rusli di sekira bulan juni 2014, yang awalnya Sdr. Rusli menawarkan kepada saksi sebuah 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. dan sekira 2 (dua) minggu kemudian Sdr. Rusli menelepon saksi dengan maksud untuk melihat lokasi 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa benar setelah melihat 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, kemudian Terdakwa



menelepon saksi Ricky bin Amansyah dengan maksud untuk mengajak saksi Ricky bin Amansyah melihat dari dalam 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi Sdr. Rusli dan Terdakwa mengatakan bahwa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut adalah milik Terdakwa yang akan dijualnya ;

- Bahwa benar awalnya Terdakwa mau menjual 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun akhirnya saksi Ricky bin Amansyah sepakat dengan Terdakwa untuk membeli 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa benar kemudian saksi Ricky bin Amansyah menanyakan kepada Terdakwa yaitu surat-surat dari 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, dan Terdakwa mengatakan bahwa surat nya adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa namun Sertifikat tersebut Terdakwa mengatakan telah diagunkan atau dijaminkan di Bank Danamon dan nanti surat jual belinya sepakat akan dibuat di depan Notaris ;
- Bahwa benar Terdakwa mengajak saksi Ricky bin Amansyah untuk datang ke Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang berlokasi dekat pasar Baru Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi tempat dimana Terdakwa menjaminkan Sertifikat Hak Milik berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa berada di Bank Danamon tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa menemui Karyawan Bank Danamon yang bernama Sdr. Hadi dibagian colector Bank Danamon unit simpan pinjam talang banjar untuk mengecek keberadaan sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dan saksi Ricky bin Amansyah ketahui bahwa benar sertifikat tersebut berada di Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang telah dijaminkan oleh Terdakwa ;

- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah mengetahui sertifikat tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa menuju ke Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menanyakan perihal persyaratan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli ruko tersebut yang akan dijual oleh Terdakwa. Sehingga Notaris Sdr. Bambang Hadinata memberikan persyaratan-persyaratan untuk Akta Pengikatan Jual Beli yaitu berupa foto copy KTP Pembeli, foto copy KTP Penjual (suami isteri), foto copy Surat Nikah Penjual, NPWP penjual, foto copy Kartu Keluarga Penjual ;
- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah pada tanggal 10 Juli 2014 sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke tempat kerja saksi Ricky bin Amansyah, dan kemudian saksi menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190090090 dengan harga yang telah disepakati sebelumnya. Dan setelah Terdakwa menerima 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190090090 kemudian sebagai tanda buktinya dibuatkan 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 dan Terdakwa menandatangani kwitansi tersebut ;
- Bahwa benar kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Ricky bin Amansyah akan langsung menuju ke Bank Danamon untuk menebus sertifikat yang dijaminkan oleh Terdakwa tersebut, dan saksi Ricky bin Amansyah menyusul Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dan bertemu Terdakwa di Bank Danamon. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah menanyakan kepada Terdakwa apakah mempunyai rekening BCA dan pada saat bersamaan Terdakwa menyerahkan buku tabungan rekening BCA atas nama Rusli, mengetahui hal tersebut saksi Ricky bin Amansyah tidak menjadi menggunakan rekening BCA atas nama Rusli dan saksi Ricky bin

Hal. 46 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amansyah meminta kepada Terdakwa meminta rekening Terdakwa yang berada di Bank Danamon. Dan Terdakwa pun memberikan rekening Bank Danamon dengan Nomor Rekening 003547758346 atas nama Terdakwa ;

- Bahwa benar karyawan saksi Ricky bin Amansyah yang bernama Yenna atas perintah saksi Ricky bin Amansyah untuk mencairkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan pemegang rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190080090. Kemudian pada tanggal 11 Juli 2014 karyawan saksi Ricky bin Amansyah yang bernama Yenna pergi mencairkan 1 (satu) lembar bilyet tersebut dengan nominal Rp320.000.000,00 setelah Yenna melakukan pencairan 1 (satu) lembar bilyet tersebut kemudian memberikan tanda bukti yaitu berupa 1 (satu) lembar slip permohonan pengiriman uang yang dikeluarkan oleh BCA tertanggal 11 Juli 2014 yang tertera nominal Rp320.000.000,00 dan nomor rekening atas nama Terdakwa yang telah diserahkan Terdakwa kepada saksi Ricky bin Amansyah ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah melalui Yenna mengirimkan sejumlah uang Rp320.000.000,00 ke Bank Danamon rekening atas nama Terdakwa. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah memberitahukan hal tersebut kepada Terdakwa ;
- Bahwa benar setelah Terdakwa mengetahui hal tersebut kemudian Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dengan maksud untuk mengambil sertifikat yang dijamin oleh Terdakwa dan bertemu dengan saksi Ricky bin Amansyah di Bank Danamon talang Banjar. Dan setibanya saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa di Bank Danamon Talang Banjar kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa bertemu dengan petugas bagian kredit pada Bank Danamon Talang Banjar. Dan saat itu saksi Ricky bin Amansyah melihat Terdakwa menandatangani bukti pengembalian asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa. Setelah Terdakwa mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepunyaan Terdakwa, kemudian Terdakwa menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi Ricky bin Amansyah ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah mendapatkan asli sertifikat tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah menuju Notaris

Hal. 47 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dan saksi Ricky bin Amansyah ketahui dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sudah ditandatangani oleh Terdakwa bersama isteri Terdakwa ;

- Bahwa benar kemudian setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah selesai dilaksanakan. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah kembali menemui Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dan menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan tujuan untuk dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut. Namun sekira bulan September 2014 saksi Ricky bin Amansyah mendapatkan informasi dari Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut telah diblokir oleh Terdakwa di Kantor Pertanahan Kota Jambi. Setelah mendapat informasi tersebut kemudian saksi menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa, dan saksi Ricky bin Amansyah ketahui dari Terdakwa tidak jadi menjual ruko tersebut ;
- Bahwa benar Terdakwa tidak ada memberitahukan saksi Ricky bin Amansyah dahulu perihal Terdakwa memblokir Sertifika Hak Milik Nomor 6721/The Hok atas nama Terdakwa tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- Bahwa benar akibat perbuatan Terdakwa, saksi Ricky bin Amansyah mengalami kerugian berupa uang sejumlah Rp320.000.000,00 yang sudah saksi serahkan kepada Terdakwa sebagai pembayaran atas pembelian sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri diatasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang saksi beli dari Terdakwa dengan harga Rp320.000.000,00 akan tetapi tanah berikut bangunan ruko tersebut tidak bisa saksi Ricky bin Amansyah kuasai dikarenakan Sertifikat Hak Miliknya diblokir oleh Terdakwa ke Kantor Pertanahan Kota Jambi tanpa sepengetahuan saksi Ricky bin Amansyah. Dan uang sejumlah Rp320.000.000,00 belum dibayarkan Terdakwa kepada saksi Ricky bin Amansyah ;
- Selanjutnya kami Penuntut Umum akan membedakan ANTARA UNSUR "TIPU MUSLIHAT" DAN SERANGKAIAN KEBOHONGAN" DENGAN "TIDAK MELAKSANAKAN PRESTASI" dalam memahami wanprestasi

Hal. 48 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



dan tindak pidana penipuan kita sering tersesat dalam menafsirkan unsur "tipu muslihat" dan "serangkaian kebohongan" dalam Pasal 378 KUHP dengan pengertian "ingkar janji" dalam hubungan kontraktual, sepiantas memang seperti sama, namun jika kita telaah secara lebih mendalam, maka akan muncul beberapa perbedaan yang sangat prinsip yang bisa menjadi indikator untuk membedakan antara delik penipuan dengan wanprestasi ;

- Tipu muslihat (*listige kunstgrepen*) berdasarkan Arrest HR tanggal 30 Januari 1911 adalah perbuatan-perbuatan yang menyesatkan yang dapat menimbulkan dalih-dalih yang palsu dan gambaran-gambaran yang keliru dan memaksa orang untuk menerimanya. Yang membedakan tipu muslihat dengan kebohongan adalah pada bentuk perbuatannya. Tipu muslihat merupakan perbuatan fisik sedangkan kebohongan merupakan bentuk perbuatan lisan atau ucapan ;
- Istilah kebohongan berasal dari kata "bohong" menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia bohong adalah suatu keadaan yang tidak sesuai dengan hal (keadaan dsb) yang sebenarnya misalnya dalam pernyataan : "si pulan kemaren menggunakan baju merah". sedangkan kenyataannya kemaren si pulan menggunakan baju hitam. Kebohongan adalah suatu pernyataan yang diungkapkan bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya dan kenyataan itu telah ada pada saat pernyataan itu diucapkan ;
- Coba bandingkan dengan pernyataan "si pulan berjanji besok akan menggunakan baju merah" apakah pada saat mengungkapkan pernyataan itu si pulan telah berbohong ? Benar dan tidaknya pernyataan itu belum bisa dibuktikan pada saat si pulan berjanji, karena setiap janji baru bisa dibuktikan pada saat waktunya telah tiba. Lalu jika ternyata besok si pulan tidak menggunakan baju merah apakah si pulan telah berbohong ? Menurut pengertian bahasa lebih tepat dikatakan bahwa si pulan telah ingkar janji, karena ketika berjanji belum ada kebenaran apa-apa ;
- Untuk memperkuat landasan argumen ini kita kutip pendapat dari Adami Chazawi dalam bukunya Kejahatan Terhadap Harta Benda sebagai berikut : "ketidakbenaran yang terdapat pada tipu muslihat maupun rangkaian kebohongan harus telah ada pada saat melakukan tipu muslihat dan lain-lain" menurut pendapat di atas bahwa untuk menentukan adanya tipu muslihat maupun serangkaian kebohongan



orang harus sudah bisa membuktikan ketidakbenarannya ketika tipu muslihat atau kebohongan itu dilakukan ;

- Berbeda dengan ingkar janji yang ketidakbenarannya tidak bisa dibuktikan pada saat mengucapkan janji. Menurut pengertian bahasa "janji" adalah perkataan yang menyatakan kesudian hendak berbuat sesuatu, janji selalu berhubungan dengan jangka waktu tertentu, artinya pemenuhan janji selalu digantungkan pada masa waktu setelah janji itu diucapkan. Dalam setiap janji selalu akan memiliki dua komponen yaitu komponen waktu dan komponen perbuatan, maka sesungguhnya ingkar janji merupakan bentuk pelanggaran terhadap dua komponen tersebut. Maka dapat mengidentifikasi beberapa indikator yang dapat membedakan antara "tipu muslihat" dan "berbohong" dalam unsur tindak pidana penipuan dengan "ingkar janji" dalam hubungan kontraktual sebagai berikut :

Tipu muslihat dan serangkaian kebohongan bisa dibuktikan ketidakbenarannya sejak perbuatan/ Pernyataan itu dibuat, sedangkan ingkar janji harus dibuktikan ketidakbenarannya pada rentang waktu tertentu setelah janji itu dibuat ;

Tipu muslihat dan serangkaian kebohongan bisa dilakukan terhadap keadaan pada dirinya maupun keadaan di luar dirinya, sedangkan berjanji selalu digantungkan pada kesanggupan dirinya walaupun kesanggupan itu ditujukan supaya orang lain melakukan atau tidak melakukan sesuatu ;

Bahwa unsur ini merupakan sarana yang dipergunakan yaitu suatu tipu muslihat adalah suatu tindakan yang baik disertai maupun tidak disertai dengan suatu ucapan, yang dengan tindakan itu menimbulkan suatu kepercayaan akan sesuatu atau pengharapan bagi orang lain. Pada hal disadari bahwa hal itu tidak ada ;

Sedangkan rangkaian kebohongan adalah beberapa keterangan yang saling mengisi yang seakan-akan benar isi keterangan itu, pada hal tidak lain dari pada kebohongan. Isi masing-masing keterangan itu tidak harus seluruhnya berisi kebohongan, tetapi orang akan berkesimpulan dari keterkaitan satu sama lainnya sebagai sesuatu yang benar ;

Menurut (Hoge Raad dalam arrestnya 30 Januari 1911) menyatakan bahwa tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang menyesatkan yang dapat menimbulkan dalih-dalih yang palsu dan gambaran-gambaran yang keliru dan memaksa orang untuk menerimanya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan rangkaian kebohongan adalah rangkaian ungkapan yang diutarakan seolah-olah benar tetapi hanyalah merupakan dusta ;

Menurut (HR tgl 21 Feb 1938 Nomor 929) sedangkan yang dimaksud dengan menggerakkan di sini adalah tergeraknya hati si korban dan mau melakukan suatu perbuatan, di sini tiada permintaan dengan tekanan kendati menghadapi suatu sikap ragu-ragu dari si korban dan untuk adanya penyerahan itu sudah cukup apabila suatu benda telah dilepaskan, tidak tergantung pada masalah berapa lama si pelaku ingin menguasai benda tersebut dan tidak bergantung pula pada masalah apa yang akan diperbuat oleh sipelaku dengan benda itu (HR tgl 21 Feb 1938 Nomor 929) ;

Bahwa terhadap unsur ini dikaitkan dengan fakta persidangan berupa keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa sebagai berikut :

- Bahwa benar telah terlaksananya suatu akta otentik yaitu Akta Pengikatan Jual Beli yang dilaksanakan di depan Notaris Bambang Hadinata, merupakan bagian yang tidak terpisahkan niat Terdakwa yang menjual sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi kepada saksi Ricky bin Amansyah yang dibeli dengan harga Rp320.000.000,00 ;
- Bahwa benar kemudian setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah selesai dilaksanakan. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah kembali menemui Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dan menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan tujuan untuk dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut. Namun sekira bulan September 2014 saksi Ricky bin Amansyah mendapatkan informasi dari Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut telah diblokir oleh Terdakwa di Kantor Pertanahan Kota Jambi. setelah mendapat informasi tersebut kemudian saksi menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa, dan saksi ketahui dari Terdakwa tidak jadi menjual ruko tersebut ;
- Bahwa benar tanpa sepengetahuan saksi Ricky bin Amansyah, Terdakwa telah memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/Thehok atas nama Terdakwa tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

Hal. 51 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH datang menghadap Notaris saksi Bambang Hadinata di Kantor Notaris saksi Bambang Hadinata dengan maksud untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011, Terdakwa menjelaskan kepada Notaris saksi Bambang Hadinata bahwa Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH telah sepakat melakukan jual beli tanah yang menjadi objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok dengan harga Rp320.000.000,00 dan saat itu Terdakwa menjelaskan kepada Notaris saksi Bambang Hadinata bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut saat itu masih sebagai jaminan/agunan atas hutangnya di Bank Danamon Cabang Jambi dan setelah Sertifikat Hak Milik tersebut ditebus oleh Terdakwa dari Bank Danamon Cabang Jambi barulah akan diserahkan kepada saksi RICKY bin AMANSYAH ;
- Bahwa benar sekira 2 minggu setelah Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 tersebut selesai dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak (masih di sekira bulan Juli 2014) saksi RICKY bin AMANSYAH datang ke Kantor Notaris saksi Bambang Hadinata dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut untuk proses selanjutnya yang mana setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut Notaris saksi Bambang Hadinata terima dari saksi RICKY bin AMANSYAH, di tanggal 01 September 2014 saksi pun ke Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk melakukan pengecekan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut namun ternyata pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi menjelaskan kepada Notaris saksi Bambang Hadinata bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut sudah diblokir oleh Terdakwa namun pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak ada menjelaskan kepada Notaris saksi Bambang Hadinata alasan Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut, setelah Notaris saksi Bambang

Hal. 52 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hadinata mendapat penjelasan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/-The Hok tersebut ;

- Bahwa benar Notaris saksi Bambang Hadinata memberitahukannya kepada saksi RICKY bin AMANSYAH dan Notaris saksi Bambang Hadinata sudah pernah mengundang Terdakwa untuk datang ke kantor saksi dengan maksud untuk menanyakan kepada Terdakwa perihal Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut namun Terdakwa tidak pernah mau datang ke Kantor Notaris saksi Bambang Hadinata ;
- Bahwa benar persyaratan persyaratan yang terlampir sewaktu Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH mengajukan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 tersebut terdiri dari : foto copy KTP an. JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP an. MELING SIMON (isteri Sdr. JOHAN LUXURY TAN), foto copy KTP atas nama RICKY, foto copy Kartu Keluarga atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy Surat/-Akta/Buku Nikah atas nama JOHAN LUXURY TAN dengan MELING SIMON ;
- Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut ada pada Notaris saksi Bambang Hadinata dan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok tersebut Pemegang Hak Milik tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN ;
- Bahwa Notaris saksi Bambang Hadinata mengenali foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 375 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN dan MELING SIMON (pihak pertama) serta atas nama RICKY (pihak kedua) yang diperlihatkan dihadapan Notaris saksi Bambang Hadinata tersebut yang mana asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli yang diperlihatkan tersebut benar Notaris saksi Bambang Hadinata yang membuat atas pengajuan dari Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH perihal Terdakwa menjual sebidang tanah yang menjadi objek dari Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi seluas 164 M² atas nama JOHAN

Hal. 53 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 30 Mei 2011 kepada Sdr. RICKY yang mana di dalam asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tertera tanda tangan Terdakwa, tanda tangan Sdri. MELING SIMON dan tanda tangan saksi RICKY bin AMANSYAH yang mana asli dari foto copy Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ada disimpan di Kantor Notaris saksi Bambang Hadinata ;

- Bahwa benar pada saat Terdakwa bersama isteri Terdakwa dan saksi RICKY bin AMANSYAH membubuhkan tanda tangan di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 tersebut terlebih dahulu Notaris saksi Bambang Hadinata jelaskan maksud dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut dan terlebih dahulu para pihak membacanya ;
- Selanjutnya kami Penuntut Umum akan membedakan ANTARA "PENYERAHAN BARANG KARENA PENIPUAN" DENGAN "PENYERAHAN BARANG KARENA JANJI PERIKATAN" janji berupa kesanggupan untuk membayar tidak dapat di katagorikan sebagai bentuk penipuan, walaupun ternyata janji tersebut tidak terwujud, karena dalam setiap perjanjian yang dibuat selalu akan ada kesanggupan-kesanggupan untuk berprestasi yang salah satunya adalah kesanggupan untuk membayar. Setiap kesanggupan yang digantungkan pada awal kesepakatan tidak selalu akan terwujud dengan sempurna, baik karena si debitur lalai atau sengaja tidak berprestasi atau bahkan karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*) yang membuat si debitur tidak mampu untuk berprestasi. Penipuan dapat menyebabkan sebuah perjanjian menjadi batal, karena kesepakatan yang timbul telah diliputi oleh kehendak yang cacat sehingga perjanjian yang dibuat tidak memiliki kekuatan hukum bagi para pihak. Suatu penyerahan sebagai akibat dari kehendak yang digerakan oleh adanya tipu muslihat merupakan bentuk pengaruh yang ada di luar janji-janji dalam pokok perikatan, karena Pasal 378 KUHP menyebutkan bahwa unsur-unsur yang dapat menggerakkan suatu kehendak itu antara lain : nama palsu, keadaan palsu, tipu muslihat dan serangkaian kebohongan ;
- Suatu penyerahan prestasi karena adanya tipu muslihat dapat digambarkan dalam sebuah ilustrasi di bawah ini :
A bersedia mengikatkan perjanjian utang piutang dengan B, karena B mengaku sebagai anak seorang pengusaha kaya yang memiliki banyak

Hal. 54 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



perusahaan, sehingga A tergerak oleh pengakuan B tersebut, setelah uang diserahkan kepada B, A baru tahu bahwa ternyata B bukan anak seorang pengusaha. Dalam kasus tersebut A telah menyerahkan uang karena tergerak oleh kebohongan si B. Artinya jika sejak awal A mengetahui kalau B bukan anak seorang pengusaha, maka A tidak akan mau memberikan utang kepada B ;

Dalam ilustrasi di atas bisa kita lihat bahwa kehendak si kreditur telah digerakkan oleh suatu keadaan palsu yang disampaikan oleh si debitur. Keadaan yang telah menggerakkan kehendak si kreditur itu bukan merupakan bagian dari pokok perikatan yang diperjanjikan karena perikatan pokok dalam perjanjian utang piutang adalah meyerahkan uang sebagai utang dan mengembalikannya dengan/tanpa bunga sebagai jasa pemberian utang ;

Konsisten pada apa yang disampaikan di awal, bahwa wanprestasi dalam hubungan kontraktual tidak memiliki sifat melawan hukum, namun yang ada hanyalah sifat melawan perikatan. Setiap keadaan tidak melaksanakan prestasi (cidera janji) dalam sebuah perjanjian tidak mengandung kesamaan dengan unsur-unsur di dalam Pasal 378 KUHP seperti nama palsu, keadaan palsu, tipu muslihat dan serangkaian kebohongan, karena wanprestasi semata-mata merupakan pelanggaran terhadap janji dalam perikatan pokok yang selalu termuat dalam setiap perjanjian ;

KUHP tidak memberikan keterangan tentang perbuatan menggerakkan dalam doktrin dan praktek menggerakkan (*bewegen*) diartikan tergeraknya hati si korban dan mau melakukan suatu perbuatan. Di sini tiada "permintaan dengan tekanan" kendati menghadapi suatu sikap ragu-ragu atau penolakan dari korban. Bahkan dalam prakteknya mungkin lebih cenderung merupakan suatu rayuan, yang dengan demikian korban melakukan suatu perbuatan yang sebenarnya justru merugikan diri sendiri, tanpa paksaan dan juga sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain, perbuatan menggerakkan adalah perbuatan yang abstrak dan akan terlihat bentuknya secara kongkrit bila dihubungkan dengan cara melakukannya cara melakukannya inilah sesungguhnya yang berbentuk yang bisa dilakukan dengan perbuatan-perbuatan yang benar dan dengan perbuatan yang tidak benar ;



Menurut (HR tgl 21 Feb 1938 Nomor 929) yang dimaksud dengan menggerakkan disini adalah tergeraknya hati sikorban dan mau melakukan suatu perbuatan, di sini tiada permintaan dengan tekanan kendati menghadapi suatu sikap ragu-ragu dari sikorban dan untuk adanya penyerahan itu sudah cukup apabila suatu benda telah dilepaskan, tidak tergantung pada masalah berapa lama sipelaku ingin menguasai benda tersebut dan tidak bergantung pula pada masalah apa yang akan diperbuat oleh sipelaku dengan benda itu (HR tgl 21 Feb 1938 Nomor 929) ;

Bahwa terhadap unsur ini dikaitkan dengan fakta persidangan berupa keterangan saksi-saksi, barang bukti dan keterangan Terdakwa sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah bisa kenal Terdakwa melalui Sdr. Rusli disekira bulan Juni 2014, yang awalnya Sdr. Rusli menawarkan kepada saksi Ricky bin Amansyah sebuah 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi dan sekira 2 (dua) minggu kemudian Sdr. Rusli menelepon saksi dengan maksud untuk melihat lokasi 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa benar setelah melihat 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, kemudian Terdakwa menelepon saksi Ricky bin Amansyah dengan maksud untuk mengajak saksi Ricky bin Amansyah melihat dari dalam 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi Sdr. Rusli dan Terdakwa mengatakan bahwa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut adalah milik Terdakwa yang akan dijualnya ;
- Bahwa benar awalnya Terdakwa mau menjual 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun akhirnya saksi Ricky bin Amansyah sepakat dengan Terdakwa untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut dengan harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;

- Bahwa benar kemudian saksi Ricky bin Amansyah menanyakan kepada Terdakwa yaitu surat-surat dari 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut, dan Terdakwa mengatakan bahwa suratnya adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa namun Sertifikat tersebut Terdakwa mengatakan telah diagunkan atau di jaminkan di Bank Danamon dan nanti surat jual belinya sepakat akan dibuat di depan Notaris ;
- Bahwa benar Terdakwa mengajak saksi Ricky bin Amansyah untuk datang ke Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang berlokasi dekat pasar Baru Kelurahan Talang Banjar, Kecamatan Jambi Timur, Kota Jambi tempat dimana Terdakwa menjaminkan Sertifikat Hak Milik berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa berada di Bank Danamon tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa menemui Karyawan Bank Danamon yang bernama Sdr. Hadi dibagian colector Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar untuk mengecek keberadaan sertifikat tersebut, dan saksi Ricky bin Amansyah ketahui bahwa benar sertifikat tersebut berada di Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Talang Banjar yang telah dijaminkan oleh Terdakwa ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah mengetahui sertifikat tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa menuju ke Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menanyakan perihal persyaratan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli ruko tersebut yang akan dijual oleh Terdakwa. Sehingga Notaris Sdr. Bambang Hadinata memberikan persyaratan-persyaratan untuk Akta Pengikatan Jual Beli yaitu berupa foto copy KTP Pembeli, foto copy KTP Penjual (suami isteri), foto copy Surat Nikah Penjual, NPWP penjual, foto copy Kartu Keluarga Penjual ;

Hal. 57 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi Ricky bin Amansyah pada tanggal 10 Juli 2014 sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke tempat kerja saksi Ricky bin Amansyah, dan kemudian saksi menyerahkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190090090 dengan harga yang telah disepakati sebelumnya. Dan setelah Terdakwa menerima 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal harga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190090090 kemudian sebagai tanda buktinya dibuatkan 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 dan Terdakwa menandatangani kwitansi tersebut ;
- Bahwa benar kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Ricky bin Amansyah akan langsung menuju ke Bank Danamon untuk menebus sertifikat yang dijamin oleh Terdakwa tersebut, dan saksi Ricky bin Amansyah menyusul Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dan bertemu Terdakwa di Bank Danamon. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah menanyakan kepada Terdakwa apakah mempunyai rekening BCA dan pada saat bersamaan Terdakwa menyerahkan buku tabungan rekening BCA atas nama Rusli, mengetahui hal tersebut saksi Ricky bin Amansyah tidak menjadi menggunakan rekening BCA atas nama Rusli dan saksi Ricky bin Amansyah meminta kepada Terdakwa meminta rekening Terdakwa yang berada di Bank Danamon. Dan Terdakwa pun memberikan rekening Bank Danamon dengan Nomor Rekening 003547758346 atas nama Terdakwa ;
- Bahwa benar karyawan saksi Ricky bin Amansyah yang bernama Yenna atas perintah saksi Ricky bin Amansyah untuk mencairkan 1 (satu) lembar Bilyet Giro Nomor BW 736651 tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh Bank BCA dengan pemegang rekening atas nama saksi Ricky bin Amansyah dengan Nomor Rekening 8190080090. Kemudian pada tanggal 11 Juli 2014 karyawan saksi Ricky bin Amansyah yang bernama Yenna pergi mencairkan 1 (satu) lembar bilyet tersebut dengan nominal

Hal. 58 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Rp320.000.000,00, setelah Yenna melakukan pencairan 1 (satu) lembar bilyet tersebut kemudian memberikan tanda bukti yaitu berupa 1 (satu) lembar slip permohonan pengiriman uang yang dikeluarkan oleh BCA tertanggal 11 Juli 2014 yang tertera nominal Rp320.000.000,00 dan nomor rekening atas nama Terdakwa yang telah diserahkan Terdakwa kepada saksi Ricky bin Amansyah ;

- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah melalui Yenna mengirimkan sejumlah uang Rp320.000.000,00 ke Bank Danamon rekening atas nama Terdakwa. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah memberitahukan hal tersebut kepada Terdakwa ;
- Bahwa benar setelah Terdakwa mengetahui hal tersebut kemudian Terdakwa menuju ke Bank Danamon Talang Banjar dengan maksud untuk mengambil sertifikat yang dijamin oleh Terdakwa dan bertemu dengan saksi Ricky bin Amansyah di Bank Danamon talang Banjar. Dan setibanya saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa di Bank Danamon Talang Banjar kemudian saksi Ricky bin Amansyah bersama Terdakwa bertemu dengan petugas bagian kredit pada Bank Danamon Talang Banjar. Dan saat itu saksi Ricky bin Amansyah melihat Terdakwa menandatangani bukti pengembalian asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa. Setelah Terdakwa mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepunyaan Terdakwa, kemudian Terdakwa menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi Ricky bin Amansyah ;
- Bahwa benar setelah saksi Ricky bin Amansyah mendapatkan asli sertifikat tersebut kemudian saksi Ricky bin Amansyah menuju Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dengan maksud untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dan saksi Ricky bin Amansyah ketahui dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sudah ditandatangani oleh Terdakwa bersama istri Terdakwa ;
- Bahwa benar kemudian setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli tersebut telah selesai dilaksanakan. Kemudian saksi Ricky bin Amansyah kembali menemui Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. dan menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik atas nama Terdakwa dengan tujuan untuk dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut. Namun sekira bulan September 2014 saksi Ricky bin Amansyah mendapatkan informasi dari Notaris Bambang Hadinata, S.H.,M.Kn. bahwa Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 6271/The Hok atas nama Terdakwa tersebut telah diblokir oleh Terdakwa di Kantor Pertanahan Kota Jambi. Setelah mendapat informasi tersebut kemudian saksi menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa, dan saksi ketahui dari Terdakwa tidak jadi menjual ruko tersebut ;

- Bahwa benar Terdakwa tidak ada memberitahukan saksi Ricky bin Amansyah dahulu perihal Terdakwa memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6271/Thehok atas nama Terdakwa tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- Bahwa benar akibat perbuatan Terdakwa, saksi Ricky bin Amansyah mengalami kerugian berupa uang sejumlah Rp320.000.000,00 yang sudah saksi serahkan kepada Terdakwa sebagai pembayaran atas pembelian sebidang tanah dengan luas sekira 164 M² berikut bangunan yang berdiri di atasnya berupa 1 unit ruko 1 pintu 2 lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman Sukarejo, Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi yang saksi beli dari Terdakwa dengan harga Rp320.000.000,00 akan tetapi tanah berikut bangunan ruko tersebut tidak bisa saksi Ricky bin Amansyah kuasai dikarenakan Sertifikat Hak Miliknya diblokir oleh Terdakwa ke Kantor Pertanahan Kota Jambi tanpa sepengetahuan saksi Ricky bin Amansyah. Dan uang sejumlah Rp320.000.000,00 belum dibayarkan Terdakwa kepada saksi Ricky bin Amansyah ;
- Bahwa benar sampai dengan saat ini saksi Ricky bin Amansyah belum menempati bangunan ruko 1 pintu 2 lantai yang terletak tidak jauh dari rumah Terdakwa yakni di Jalan Adityawarman RT 017, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi tersebut. Dan Terdakwa telah diuntungkan telah dibayarkan pinjaman Terdakwa di Bank Danamon Talang Banjar tersebut serta Terdakwa sampai dengan saat ini belum melunasi uang sebesar Rp320.000.000,00 tersebut kepada Sdr. RICKY ;
- Bahwa dalam persidangan kami Penuntut Umum telah menghadirkan barang bukti berupa :
 1. Salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (pihak pertama), atas nama MELING SIMON (persetujuan) dan atas nama RICKY (pihak kedua) ;

Hal. 60 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 1 (satu) lembar foto copi Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
3. 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
4. 2 (dua) lembar Rekening Koran atas nama RICKY yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi periode tanggal 30 Juni 2014 s/d 31 Juli 2014 dengan Nomor Rekening : 8190080090 yang di dalamnya tertera transaksi penarikan Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 11 Juli 2014 ;
5. 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Pengiriman Uang (slip transfer) tertanggal 11 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh BCA yang udah dilegalisir oleh BCA yang di dalamnya tertera nama penerima JOHAN LUXURY TAN dengan Nomor Rekening 003547758346 yang ada di Bank Danamon Cabang Jambi, nama pengirim RICKY dengan Nomor Rekening 8190080090 dan tanda tangan atas nama YENNA (Pemohon) ;
6. 1 (satu) buah Buku Tabungan atas nama RICKY dengan Nomor Rekening 8190053831 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 yang sudah dilegalisir oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;
8. 1 (satu) lembar asli Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin) ;
9. 1 (satu) lembar asli Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di

Hal. 61 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/-Kuasa/Pembeli) ;

10. Asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000098/PK/02639/-0800/1012 antara PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan JOHAN LUXURY TAN tertanggal 11 Oktober 2012 yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN (Debitur) diatas materai Rp6.000,00 tanda tangan atas nama MELING SIMON (menyetujui) di atas materai Rp6.000,00, tanda tangan atas nama WENNI (Unit Manager PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk), tanda tangan atas nama KIKI HARIYADI (credit officer), cap stempel Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Impres Talang Banjar yang tiap lembar tertera cap stempel Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. ;
11. Asli Legalisasi Nomor 3493/L/2012 yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. tertanggal 11 Oktober 2012 ;
12. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
13. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
14. 1 (satu) lembar foto copy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
15. 1 (satu) lembar foto copy surat dengan tulisan tangan dengan tujuan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal permohonan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN di atas materai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp6.000,00 yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

16. Foto copy KTP atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP atas nama MELING SIMON dan foto copy NPWP atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

- Bahwa adanya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (pihak pertama), atas nama MELING SIMON (persetujuan) dan atas nama RICKY (pihak kedua) merupakan bukti adanya akta otentik sehingga membuat keyakinan buat kami Penuntut Umum adanya suatu perbuatan pidana yang merupakan itikad jahat dari Terdakwa ;
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan. A. Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Sedangkan disisi lain R. Subekti Pengikatan Jual Beli pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual Beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai perikatan bersyarat yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang tidak diatur secara tegas atau khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu kita ketahui tentang kedudukan dan kekuatan dari Pengikatan Jual Beli itu sendiri. Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Pengikatan Jual Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara lebih mendalam. Seperti telah

Hal. 63 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterangkan sebelum bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Menurut Sudikno Mertokusomo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping Hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan Hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh Hakim merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum. Berdasarkan pendapat yang dikemukakan Sudikno Mertokusomo tersebut terlihat bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli atas tanah atau sebagai perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta tersebut yaitu Sudikno Mertokusomo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit. Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan

Hal. 64 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



yang ada terutama peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka dikatakan pengikatan jual beli dapat berlaku dalam dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat. Dengan keadaan tersebut maka dikatakan Pengikatan Jual Beli dapat berlaku dalam dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat. Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya". Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini. Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Akta itu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum ;
 - b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang ;
 - c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu ;
- Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "dihadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Jadi ketentuan hukum yang ada di perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (Notaris) maka menjadi akta di bawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik ;

- Padahal pada hakekatnya apakah yang dimaksudkan dengan unsur delik secara melawan hukum atau wederrechtelijk itu ?

Menurut proffesor-proffesor Van BEMMELEN-Van HATTUM ialah bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan bermasyarakat atau 'in strijd met datgene wat in het maatschappelijk verkeer betamelijk is' tentang bilamana suatu keuntungan itu dapat disebut melawan hukum berkatalah proffesor-proffesor Van BEMMELEN-Van HATTUM antara lain :

"Een voordel is derhalve 'maatschappelijk onbetamelijk' wanneer het ook op het ogenblik waarop men het geniet nog steeds de smet draagt van de wijze, waarop men het heeft verkregen of wanneer het of Zichzelf – hoe men het ook heeft verkregen – in het maatschappelijk verkeer onbetamelijk is" ;

(van BEMMELEN – van HATTUM, Hand-en Leerboek II halaman 320) ;

Artinya :

"Dengan demikian maka suatu keuntungan itu dapat disebut bertentangan dengan kepatutan didalam pergaulan bermasyarakat, jika pada keuntungan tersebut masih terdapat cacat tentang bagaimana caranya diperoleh – juga hingga saat orang menikmatinya atau jika keuntungan itu sendiri sifatnya bertentangan dengan kepatutan di dalam pergaulan bermasyarakat, tanpa orang perlu memperhatikan tentang bagaimana caranya keuntungan itu dapat diperoleh" ;

Bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim Majelis Hakim tidak mempertimbangkan secara utuh atau tidak mempertimbangkan keseluruhan perbuatan yang telah dilakukan oleh Terdakwa. seharusnya Majelis Hakim menilai fakta ini sebagai melawan hukum apa yang dilakukan Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO telah jelas secara melawan hukum karena uang milik saksi RICKY bin AMANSYAH sebanyak Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang dikuasai Terdakwa sebagai keuntungan Terdakwa telah bertentangan dengan kepatutan didalam pergaulan bermasyarakat ;

Hal. 66 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Pendapat Proffesor-Proffesor van BEMMELEN – van HATTUM di atas itu ternyata sesuai dengan pendapat *HOGE RAAD* di dalam arrestnya tanggal 21 Februari 1938, NJ 1938 Nomor 929, yang antara lain memutuskan bahwa :

"Het oogmerk van den dader behoeft niet uitsluitend op wederrechtelijke bevoordeling gericht te zijn. Het kan samengaan met het oogmerk, de winkeliers te beschermen tegen ongeoorloofde praktijken. Voor het oogmerk van dader is voldoende, dat de mogelijkheid onstond des daders eigen debiet te vergroten ;

(CREMES, Wetboek halaman 195 – 196) ;

Artinya :

"Maksud pelaku itu tidak perlu semata-mata harus ditujukan pada menguntungkan secara melawan hukum. Karena sifat melawan hukum itu dapat merupakan akibat dari maksud pelaku untuk melindungi para pemilik toko dari praktek-praktek yang tidak dapat dibenarkan. Untuk adanya maksud pelaku seperti itu, kiranya cukup jika timbul kemungkinan bagi pelaku untuk menambah kekayaan" ;

Dalam hal ini jelas pula Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO telah berhasil menambah kekayaannya karena telah menguasai barang milik saksi RICKY bin AMANSYAH tersebut di atas ;

Mengenai ketidak benaran anggapan seolah-olah sifat melawan hukum itu harus melekat pada keuntungan yang diperoleh pelaku juga dapat dilihat dari putusan *HOGE RAAD* yang mengatakan bahwa tidaklah perlu maksud pelaku itu harus merugikan orang lain (HR 27 Mei 1935, NJ 1936 halaman 81, W.12944) ;

HOGE RAAD dalam arrestnya masing-masing tanggal 30 Januari 1911, W 9145, tanggal 01 November 1920 halaman 1213, W 10650 dan tanggal 24 Juli 1936, W. 1937 Nomor 80. Di dalam arrest-arrestnya tersebut pada dasarnya *HOGE RAAD* memutuskan :

"Tipu daya itu ialah tindakan-tindakan yang sifatnya menipu, yang dapat dipakai sebagai sarana untuk membuka jalan bagi kesan-kesan dan gambaran-gambaran yang sesungguhnya tidak benar" ;

(Lamintang-Samosir ibid halaman 234) ;

Kemudian *HOGE RAAD* dalam arrestnya tanggal 25 Oktober 1909, W 8916, antara lain mengatakan bahwa :

"Een enkele listige kunstgreep is voldoende. De wet bewzigt meermalen een meervoudigsuidrukking voor een enkelvoudig begrip" ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(CREMERS ibid halaman 198) ;

Artinya :

"Adanya satu tipu muslihat saja sudahlah mencukupi. Undang-undang sering kali telah memakai kata majemuk untuk suatu pengertian tunggal" ;

Menurut *HOGHE RAAD* dalam arrestnya tanggal 27 Maret 1983, W.6327 antara lain telah mengatakan bahwa :

"De Voorgewende hoedanigheid kan zijn, hetzij een, waarin men bedriegelijk voor een derde optreedt – bv. Lasthebber, agent, voogd curator – hetzij een, welke men zich aanmatigt om een onverdiend vertrouwen op te wekken – bv. Koopman of aanbieder" ;

(CREMERS Wetboek van Strafrecht halaman 197) ;

Artinya :

"Sifat yang dipakai itu dapat berupa sifat yakni dengan sifat mana orang telah bertindak secara menipu didepan orang lain, misalnya sebagai seorang kuasa, seorang wakil, seorang wali atau pengampu, akan tetapi dapat pula berupa sifat untuk mendapatkan kepercayaan yang sebenarnya tidak berhak diterima orang, misalnya sebagai seorang pedagang atau sebagai seorang Pegawai Negeri" ;

Pendapat dari *HOGHE RAAD* sebagaimana dimaksudkan diatas untuk selesainya TINDAK PIDANA PENIPUAN itu cukup jika orang orang yang digerakkan pelaku itu telah melaksanakan perbuatan menyerahkan suatu benda, mengadakan perikatan utang atau meniadakan suatu piutang seperti yang dikehendaki pelaku, tanpa harus digantungkan pada kenyataan apakah pelaku sudah mendapat keuntungan atau belum ;

Dalam arrest-arrestnya masing-masing tanggal 28 November 1921, NJ 1922 halaman 184, W.10847 dan tanggal 20 Januari 1913, NJ 1913 halaman 504, W.9453 antara lain telah memutuskan bahwa :

Het bewegen tot aangaan van een schuld door het gebruik van een der oplichtingsmiddelen huilt het oogmerk van wederrechtelijke bovoordeling in ;

(CREMERS, Wetboek halaman 196) ;

Artinya :

"Di dalam perbuatan menggerakkan orang lain untuk mengadakan suatu perikatan utang dengan memakai salah satu upaya penipuan itu terkandung pengertian maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum" ;

Hal. 68 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Itu berarti bahwa apabila seseorang telah memakai salah satu upaya penipuan seperti yang dimaksud di dalam rumusan Pasal 378 KUHP untuk menggerakkan orang tersebut menyerahkan suatu benda, mengadakan suatu perikatan utang atau meniadakan suatu piutang, maka orang sudah dapat mengatakan bahwa orang tersebut terbukti "mempunyai maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum" ;

HOGE RAAD dalam arrestnya tanggal 16 Oktober 1922, NJ 1923 halaman 20, W.10960 antara lain telah memutuskan bahwa :

"Het bewegen tot afgifte kan ook geschieden door een middel, aangewend niet tegen dengene, van wien afgifte wordt verwacht , docht tegen een derde, mits de bedoeling om afgifte te verkrijgen en het oorzakelijk verband tussen middel en afgifte vaststaan ;

(CREMES, ibid halaman 196) ;

Artinya :

"Perbuatan menggerakkan orang lain "untuk menyerahkan suatu benda" itu juga dapat dilakukan melalui seorang perantara, yakni tidak dilakukan terhadap orang yang diharapkan akan melakukan "penyerahan' tersebut, melainkan terhadap orang ketiga, akan tetapi harus terdapat kepastian bahwa maksudnya ialah untuk memperoleh penyerahan dan terdapat hubungan sebab akibat antara upaya dipakai oleh pelaku dengan penyerahan benda bersangkutan" ;

- Dalam perkara ini Majelis Hakim berpendapat bahwa yang terjadi adalah merupakan wujud dari suatu perbuatan wanprestasi dalam ranah hukum perikatan perdata karena dengan melihat uraian dakwaan Penuntut Umum dihubungkan dengan duduk perkara disesuaikan dengan fakta-fakta yang diperoleh dipersidangan, maka Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa meskipun unsur esensial atau perbuatannya telah terbuti, tapi elemen/bagian dari tindak pidana itu sendiri yaitu niat tidak baik dari Terdakwa (itikad jahat) adalah tidak terpenuhi, sejalan dengan asas *Actus non facit reum*, nisi *mens sit rea*, tidak semua perbuatan harus dipertanggungjawabkan secara pidana kecuali dilakukan dengan itikad jahat (*criminal Intens*) bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa rangkaian perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa adalah terbukti tetapi perbuatan itu tidaklah dapat dikategorikan sebagai suatu tindak pidana, maka oleh karena itu



Terdakwa haruslah diputus lepas dari segala tuntutan hukum (*Onstlag van Rechtsvervolging*) pertimbangan Majelis Hakim adalah merupakan penafsiran yang sangat-sangat keliru karena apa yang diperbuat Terdakwa sesungguhnya merupakan tindak pidana penipuan bahwa perbuatan Terdakwa sejalan dengan dua unsur penting dalam penipuan yaitu unsur menghendaki (*willens*) dan unsur mengetahui (*weten*). Unsur *willens* (kehendak) merupakan unsur mengenai sikap batin atau niat (maksud) seseorang untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan sedangkan unsur *weten* (mengetahui) adalah unsur yang berkaitan dengan pengetahuan seseorang pelaku akan akibat dari perbuatan/tindakan yang dilakukannya. Seseorang pelaku dianggap telah memenuhi unsur apabila sebelum dirinya telah mengetahui mengenai akibat apa yang akan terjadi apabila ia melaksanakan perbuatan/-tindakannya ;

Di dalam doktrin, konsep kesengajaan dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu :

1. Kesengajaan sebagai maksud (*Opzet Als Oogmerk*) adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang pelaku serta menimbulkan suatu akibat namun akibat yang terjadi dari suatu perbuatan memang merupakan tujuan utamanya ;
2. Kesengajaan sebagai sadar kepastian (*Opzet Bij Zekerheids-Bewustzijn*) adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang pelaku serta menimbulkan akibat namun akibat yang terjadi bukanlah tujuan utama namun dilakukan sebagai suatu sarana untuk mencapai tujuan utama yang dikehendaki oleh seseorang pelaku ;
3. Kesengajaan sebagai sadar kemungkinan (*Opzet Bij Mogelijkheids-bewustzijn/Dolus Eventualis*) adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang pelaku serta menimbulkan akibat untuk mencapai tujuan utama yang dikehendaki oleh pelaku namun sebelumnya pelaku ini pernah berfikir akan adanya kemungkinan lain yang akan terjadi ;

Berdasarkan tiga corak kesengajaan tersebut, Terdakwa termasuk ke dalam kesengajaan sebagai maksud, Terdakwa ketika melaksanakan perbuatannya telah memenuhi tujuan yang dikehendakinya yaitu dengan menguasai barang atas kewenangnya untuk menggunakan barang atau membelanjakan barang tersebut yang menguntungkan dirinya sendiri. Dalam *Memorie van Toelichting (MvT)* terdapat beberapa keterangan mengenai *opzettelijk*, yaitu sebagai *Willens en wetens*, yang artinya adalah dapat



disebut sebagai menghendaki dan mengetahui. Perihal *Willens en wetens* dapat disimpulkan yaitu bahwa orang yang melakukan sesuatu perbuatan dengan sengaja, berarti ia menghendaki mewujudkan perbuatan dan ia mengetahui, mengerti nilai perbuatan serta menyadari (bahkan bisa menghendaki) akan akibat yang timbul dari perbuatannya itu. Dengan kata lain, jika dihubungkan dengan maksud atau kesengajaan yang terdapat dalam suatu rumusan ketentuan tindak pidana pada delik Penipuan, maka kesengajaan dapat dikatakan ada jika terdapat suatu kehendak atau terdapat suatu pengetahuan atas suatu perbuatan atau unsur-unsur tertentu serta menghendaki dan atau mengetahui atau menyadari akan akibat yang timbul dari perbuatan tersebut. Bahwa berdasarkan keterangan dalam *Memorie van Toelichting (Mvt)* yang menyatakan bahwa setiap unsur kesengajaan (*opzettelijk*) dalam rumusan suatu tindak pidana selalu ditujukan pada semua unsur yang terdapat dibelakangnya, atau dengan kata lain semua unsur-unsur yang terdapat setelah perkataan sengaja selalu diliputi oleh unsur kesengajaan tersebut ;

Bahwa yang dimaksud dengan unsur ini adalah timbul niat dalam keadaan sadar dan sebagai maksud untuk melakukan sesuatu hal sebagaimana diatur pada Pasal 378 KUHP ;

Dr. Yaman S.H.,M.H. dalam bukunya yang berjudul KARATERISTIK WANPRESTASI & TINDAK PIDANA PENIPUAN YANG LAHIR DARI HUBUNGAN KONTRAKTUAL dalam penjelesannya bahwa "untuk mengetahui batasan antara wanprestasi dan penipuan adalah terletak pada "tempus delicti" atau "waktu" "perjanjian atau kontrak itu ditutup", apabila "setelah" (*post factum*) kontrak ditutup diketahui adanya tipu muslihat, rangkaian kata bohong atau keadaan palsu dari salah satu pihak maka perbuatan itu adalah wanprestasi. Jika kontrak setelah ditutup ternyata "sebelumnya" (*ante factum*) ada tipu muslihat, rangkaian kebohongan atau keadaan palsu dari salah satu pihak maka perbuatan itu adalah penipuan. Untuk mengetahui kapan terjadinya "wanprestasi" dan kapan terjadinya "penipuan" terletak pada niat seseorang jika sebelum kontrak ditutup sejak awal sudah "niat" tidak baik, maka hal itu adalah perbuatan "penipuan" ;

Arrestnya tanggal 14 Januari 1981, NJ 1981 halaman 200, W.10227 antara lain telah mengatakan bahwa :

"Het doet niet ter zake, of de aangegane schuld een geoorloofde oorzaak heeft. Voor de toepassing van Sr. 326 doet de geldigheid der schuld naar burgerlijk recht niet ter zake" ;



(CREMERS Wetboek van Strafrecht halaman 197) ;

Artinya :

"Tidak menjadi soal apakah perikatan utang yang telah diadakan itu mempunyai dasar yang dapat dibenarkan atau tidak. Untuk memberlakukan ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 378 KUHP itu, orang tidak perlu memperhatikan apakah perikatan utang yang bersangkutan sah menurut hukum perdata atau tidak" ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi mempertimbangkan unsur-unsur tindak pidana penipuan dengan benar atau Majelis Hakim menerapkan hukum atau menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya, Maka putusannya haruslah berbunyi : Bahwa Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana penipuan ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum dalam mengadili Terdakwa. Putusan Pengadilan Negeri Jambi yang menyatakan Terdakwa terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum tetapi perbuatan itu bukan merupakan tindak pidana dan oleh karena itu melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum, putusan tersebut dibuat berdasarkan pertimbangan hukum yang salah, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* saling kontradiktif yang dirumuskan secara eksplisit dalam pertimbangan pada halaman 45 alinea 3, yaitu :
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis mendapat keyakinan bahwa Terdakwa telah melakukan suatu tindak pidana, walaupun secara nyata ada perbuatan Terdakwa yang menguasai secara melawan hukum sebuah toko yang dijadikan jaminan hutang, akan tetapi perbuatan tersebut bukanlah suatu tindak pidana, karena sangat erat hubungannya dengan melawan hukum ataupun wanprestasi yang sudah memasuki wilayah hukum perdata ;
- Bahwa *Judex Facti* salah mengkonstruksi hubungan hukum antara Terdakwa dan korban sebagai hutang piutang (wanprestasi), bukan penipuan dengan pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak ada bukti tertulis adanya hutang piutang antara Terdakwa dan korban tetapi ada bukti tertulis berupa perjanjian pengikatan jual beli tanah seluas 164 M² yang diantaranya ada bangunan Ruko 2 (dua) lantai yang berlokasi di Jalan Adityawarman seharga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang ditandatangani Terdakwa dan korban di Kantor Notaris Bambang Hadinata ;
- Adanya perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Terdakwa dan korban berdasarkan keterangan saksi korban dan saksi Bambang Hadinata serta saksi Rusli ;
- Perjanjian jual beli tanah seharga Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tersebut merupakan tindak lanjut korban telah melunasi hutang Terdakwa di Bank Danamon sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah di Jalan Adityawarman tersebut ;
- Terdakwa tidak mempunyai itikad baik merealisasikan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Terdakwa dan korban yang dilakukan Terdakwa dengan cara mengurus surat pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama Terdakwa sehingga korban tidak bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama korban. Terdakwa juga tidak beritikad baik untuk mengembalikan uang korban yang telah digunakan Terdakwa untuk melunasi hutang Terdakwa di Bank Danamon ;
- Pembuatan perjanjian dan pelaksanaan perjanjian yang tidak didasari itikad baik atau didasari itikad buruk untuk merugikan orang lain merupakan penipuan ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan melanggar Pasal 378 KUHP, oleh karena itu Terdakwa harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya ;

Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri sebagaimana tertera di bawah ini ;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana Mahkamah Agung akan mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan yang meringankan ;

Hal-hal yang memberatkan :

- Terdakwa telah mengingkari kejujuran untuk menghindari tanggung jawab atas perbuatannya ;

Hal. 73 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa saksi korban menderita kerugian yang cukup besar ;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya ;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa bersikap sopan selama persidangan ;
- Terdakwa belum pernah dihukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dikabulkan dan Terdakwa dijatuhi pidana, maka biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada tingkat kasasi dibebankan kepada Terdakwa ;

Memperhatikan Pasal 378 KUHP, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PENUNTUT UMUM PADA KEJAKSAAN NEGERI JAMBI tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 350/Pid.B/2015/PN.Jmb. tanggal 24 November 2015 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I

1. Menyatakan Terdakwa JOHAN LUXURY TAN bin LIE SUI KO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN" ;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun ;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Memerintahkan Terdakwa ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 1. Salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 375 tertanggal 11 Juli 2014 yang dibuat/diterbitkan oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN (pihak pertama), atas nama MELING SIMON (persetujuan) dan atas nama RICKY (pihak kedua) ;
 2. 1 (satu) lembar foto copy Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung atas nama pemegang rekening

Hal. 74 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;

3. 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang di dalamnya tertera tanda tangan ;
4. 2 (dua) lembar Rekening Koran atas nama RICKY yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi periode tanggal 30 Juni 2014 s/d 31 Juli 2014 dengan Nomor Rekening : 8190080090 yang di dalamnya tertera transaksi penarikan Bilyet Giro Nomor BW 736651 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi atas nama pemegang rekening RICKY tertanggal 10 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 tertanggal 11 Juli 2014 ;
5. 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Pengiriman Uang (slip transfer) tertanggal 11 Juli 2014 dengan nominal Rp320.000.000,00 yang dikeluarkan oleh BCA yang udah dilegalisir oleh BCA yang di dalamnya tertera nama penerima JOHAN LUXURY TAN dengan Nomor Rekening 003547758346 yang ada di Bank Danamon Cabang Jambi, nama pengirim RICKY dengan Nomor Rekening 8190080090 dan tanda tangan atas nama YENNA (Pemohon) ;
6. 1 (satu) buah Buku Tabungan atas nama RICKY dengan Nomor Rekening 8190053831 yang dikeluarkan oleh BCA KCP Jelutung Jambi ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama JOHAN LUXURY TAN yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 30 Mei 2011 yang sudah dilegalisir oleh Notaris BAMBANG HADINATA, S.H.,M.Kn. ;
8. 1 (satu) lembar asli Lampiran A Formulir Permohonan Pengambilan Jaminan Asli (FPPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (penjamin) dengan Nomor KTP : 1571022905650001 tertanggal 11 Juli 2014 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (di kolom penjamin) ;
9. 1 (satu) lembar asli Lampiran B Formulir Pengembalian Jaminan Asli Kepada Penjamin (BPJ) atas nama JOHAN LUXURY TAN (Penjamin) dengan Nomor KTP 1571022905650001 yang di dalamnya tertera tanda tangan Sdr. JOHAN LUXURY TAN (selaku Penjamin/Penerima/-Kuasa/Pembeli) ;
10. Asli Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000098/PK/02639/-0800/1012 antara PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan JOHAN LUXURY

Hal. 75 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TAN tertanggal 11 Oktober 2012 yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN (Debitur) diatas materai Rp6.000,00 tanda tangan atas nama MELING SIMON (menyetujui) di atas materai Rp6.000,00, tanda tangan atas nama WENNI (Unit Manager PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk), tanda tangan atas nama KIKI HARIYADI (credit officer), cap stempel Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Impres Talang Banjar yang tiap lembar tertera cap stempel Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. ;

11. Asli Legalisasi Nomor 3493/L/2012 yang dibuat oleh Notaris MUHAMMAD ZEN, S.H. tertanggal 11 Oktober 2012 ;
12. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang didalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
13. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran blokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 dengan nominal Rp50.000,00 yang di dalamnya tertera atas nama JOHAN LUXURY TAN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
14. 1 (satu) lembar foto copy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
15. 1 (satu) lembar foto copy surat dengan tulisan tangan dengan tujuan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi perihal permohonan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 6721/Thehok tertanggal 01 September 2014 atas nama pemohon JOHAN LUXURY TAN yang di dalamnya tertera tanda tangan atas nama JOHAN LUXURY TAN di atas materai Rp6.000,00 yang sudah dilegalisir sesuai aslinya oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
16. Foto copy KTP atas nama JOHAN LUXURY TAN, foto copy KTP atas nama MELING SIMON dan foto copy NPWP atas nama JOHAN LUXURY TAN yang sudah dilegalisir oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi ;

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Hal. 76 dari 77 hal. Put. Nomor 116 K/PID/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 07 Juni 2016 oleh Dr. Salman Luthan, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Desnayeti M., S.H.,M.H. dan Maruap Dohmatiga Pasaribu, S.H.,M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh A. Bondan, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dan Terdakwa ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./

DESNAYETI M., S.H.,M.H.

ttd./

MARUAP DOHMATIGA PASARIBU, S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis ;

ttd./

DR. SALMAN LUTHAN, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti ;

ttd./

A. BONDAN, S.H.,M.H.

Untuk salinan :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Pidana,

SUHARTO, S.H.,M.Hum.
NIP.196006131985031002