



PUTUSAN

No. 915 K/Pid/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Nama : MASFUFAH ;
Tempat lahir : Blitar ;
Umur/tanggal lahir : 50 tahun/10 Juli 1964 ;
Jenis kelamin : Perempuan ;
Kebangsaan : Indonesia ;
Tempat tinggal : Jalan Mohamad Yamin V No. 15 Renon,
Denpasar ;
Agama : Islam ;
Pekerjaan : Wiraswasta (Direktur Pt. Srikandi)

1. Penuntut Umum sejak tanggal 24 April 2014 sampai dengan tanggal 05 Mei 2014 ;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 06 Mei 2014 sampai dengan tanggal 04 Juni 2014 ;
3. Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 05 Juni 2014 sampai dengan tanggal 10 Juni 2014 ;
4. Pengalihan Jenis Tahanan dari Rutan menjadi Tahanan Kota, sejak tanggal 10 Juni 2014 sampai dengan tanggal 09 Juli 2014 ;

yang diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar karena didakwa :

Primair :

Bahwa ia Terdakwa MASFUFAH pada hari Jumat, tanggal 30 April 2010, atau setidaknya termasuk dalam bulan April tahun 2010, atau setidaknya pada suatu hari dalam tahun 2010, bertempat di Kantor PT. Srikandi Jalan Hayam Wuruk No. 888 Denpasar, atau setidaknya termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Denpasar, telah dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Terdakwa MASFUFAH yang dikenal oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni sebagai pemilik perusahaan PT. Srikandi yang bergerak dibidang pengembang perumahan menawarkan tanah dengan bangunan rumah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran, Kabupaten Badung kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, dan untuk lebih meyakinkan Terdakwa juga menunjukan gambar peta lokasi tanah, dengan harga yang ditawarkan yaitu Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sertifikat lengkap, dengan luas tanah 128 M² dan dijanjikan rumah siap huni Lantai II luas bangunan 95 M²;
- Bahwa atas penawaran dari Terdakwa tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni tertarik untuk membeli tanah tersebut, selanjutnya saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni membayar lunas harga tanah tersebut yang disepakati sebesar Rp550.000.000,00 berdasarkan kwitansi tanggal 30 April 2010 namun atas jual beli tanah dengan pembayaran lunas tersebut oleh Terdakwa tidak mau membuatkan Akta Jual Beli di Notaris dengan alasan sertifikatnya masih global dan masih dalam proses pemecahan, dan untuk lebih meyakinkan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni Terdakwa membuatkan perikatan pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010, yang dilegalisir/disahkan di Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H., M.Kn., padahal tanah yang dimaksud dalam peta gambar lokasi tanah yang dibeli oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, adalah bukan milik Terdakwa tetapi milik Ni Wayan Mungkin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran dan pada tanggal 25 November 2010 baru menjadi milik Terdakwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2010 yang dibuat di Notaris I Nyoman Suryawan, S.H.;
- Bahwa pada tahap pekerjaan pembangunan rumah sebagaimana yang telah diperjanjikan tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni terus menanyakan S.H.M atas obyek tersebut kepada Terdakwa, namun oleh Terdakwa selalu mengatakan masih dalam proses, saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni melihat pembangunan perumahan tersebut sepertinya tersendat-sendat dan tidak lancar sehingga saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni menjadi curiga dengan niat Terdakwa ;
- Bahwa setelah tanah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran menjadi milik Terdakwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2010 yang

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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

dibuat di Notaris I Nyoman Suryawan, S.H. pada tanggal 25 November 2010, oleh Terdakwa tidak menyerahkan kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, tetapi oleh Terdakwa diagunkan di Bank Perkreditan Rakyat Sri Artha Lestari dengan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) No. 503/2010, tanggal 25 November 2010 dan APHT No. 612/2011, tanggal 16 November 2012 ;

- Bahwa untuk menutupi niat jahatnya tersebut kemudian pada tanggal 08 Juni 2010 Terdakwa datang kerumah saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni di Jalan Gatot Subroto I/XI No. 10 Denpasar menyatakan keinginannya untuk membeli kembali tanah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran tersebut dari saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni dengan menjanjikan keuntungan yang menggiurkan sebesar Rp100.000.000,00 sehingga akan dibayar oleh Terdakwa dengan harga Rp650.000.000,00, karena dijanjikan keuntungan yang besar sehingga saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni menjadi tertarik dan setuju untuk menjualnya kembali kepada Terdakwa sesuai dengan harga yang dijanjikan sebesar Rp. 650.000.000,00 dan untuk pembayarannya Terdakwa menggunakan Cek terbitan bank BTN Cabang Denpasar nomor : TG. 902107, tanggal 30 Oktober 2010, nominal Rp650.000.000,00. atas Rekening nomor : 00007-01-30-222222-01 atas nama PT. Srikandi yang ditandatangani oleh tersangka selaku Direktur PT. Srikandi ;
- Bahwa saat cek tersebut jatuh tempo tanggal 30 Oktober 2010 dan akan diuangkan oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni di Bank BTN Cab. Denpasar, saat itu saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni kembali merasa dibohongi oleh Terdakwa karena Cek tersebut ditolak oleh pihak Bank BTN Cab. Denpasar karena rekening nomor : 00007-01-30-222222-01 atas nama PT. Srikandi tersebut telah ditutup pada tanggal 21 Oktober 2010 oleh sistem di Bank, karena rekening giro atas cek tersebut pasif dan tidak mencukupi biaya administrasi Bank, sehingga atas kejadian tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni kembali menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa dan meminta pertanggung jawabannya, dan pada tanggal 27 Maret 2011, di hadapan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni para customer/pembeli yang lain, Terdakwa membuat pernyataan yang isinya bahwa akan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) bagi para customer yang sudah melunasi pembayaran pembelian kapling tersebut pada bulan April 2011, namun kembali hal itu tidak dilaksanakan/dipenuhi oleh Terdakwa ;

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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 setelah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran diroya dan dilepaskan hak tanggungannya oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sri Artha Lestari, Terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, tetapi Terdakwa malah menjualnya kepada Susilawati pada tanggal 06 Januari 2012 seharga Rp. 500.000.000,00 berdasarkan Akta perjanjian No. 5 tanggal 06 Januari 2012, antara Terdakwa MASFUFAH dengan Susilawati yang di buat pada Kantor Notaris I Nyoman Udiana, S.H., Jln. Cokroaminoto No. 174 Ubung Denpasar, dan juga dilengkapi Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 06 Januari 2012 ;
- Bahwa karena terus di ditagih dan diminta pertanggung jawabannya oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, kemudian untuk menutupi perbuatan jahatnya Terdakwa mengajak saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni membuat Akta Perjanjian Jual Beli di Kantor Notaris I Nyoman Udiana, S.H. yaitu Akta Perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012, dan Kuasa No. 03, tanggal 02 Maret 2012 padahal Sertifikat atas tanah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran tersebut telah diserahkan dan dikuasai oleh Susilawati dan tidak pernah ditunjukkan atau diserahkan kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni ;
- Bahwa setelah itu Terdakwa kembali membuat kebohongan dengan membuat surat pernyataan tanggal 25 September 2012 yang isinya bahwa Terdakwa akan menyerahkan S.H.M dan Rumah Blok A6 Perum Bukit Hijau Residence beserta Sertifikat Hak Miliknya pada tanggal 30 Oktober 2012, namun kembali hal itu tidak pernah terlaksana dan tidak pernah ditepati oleh Terdakwa ;
- Bahwa atas perbuatan dari Terdakwa MASFUFAH tersebut mengakibatkan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni merasa telah dibohongi dan ditipu oleh Terdakwa MASFUFAH, sehingga menderita kerugian material sebesar Rp550.000.000,00 ;

Perbuatan mereka Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP ;

Subsidiair :

Bahwa ia Terdakwa MASFUFAH pada hari Jumat, tanggal 30 April 2010, atau setidaknya termasuk dalam bulan April tahun 2010, atau setidaknya tidaknya pada suatu hari dalam tahun 2010, bertempat di Kantor PT. Srikandi Jalan Hayam Wuruk No. 888 Denpasar, atau setidaknya termasuk daerah

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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

hukum Pengadilan Negeri Denpasar, telah dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain yang mana barang tersebut ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya Terdakwa MASFUFAH yang dikenal oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni sebagai pemilik Perusahaan PT. Srikandi yang bergerak dibidang pengembang perumahan menawarkan tanah dengan bangunan rumah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran, Kabupaten Badung kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, dan untuk lebih meyakinkan Terdakwa juga menunjukan gambar peta lokasi tanah, dengan harga yang ditawarkan yaitu Rp550.000.000,00 (limaratus lima puluh juta rupiah) sertifikat lengkap, dengan luas tanah 128 M² dan dijanjikan rumah siap huni Lantai II luas bangunan 95 M² ;
- Bahwa atas penawaran dari Terdakwa tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni tertarik untuk membeli tanah tersebut, selanjutnya saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni membayar lunas harga tanah tersebut yang disepakati sebesar Rp550.000.000,00 berdasarkan kwitansi tanggal 30 April 2010 namun atas Jual Beli tanah dengan pembayaran lunas tersebut oleh Terdakwa tidak mau membuatkan Akta Jual Beli di Notaris dengan alasan sertifikatnya masih global dan masih dalam proses pemecahan, dan untuk lebih meyakinkan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni Terdakwa membuatkan perikatan pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010, yang dilegalisir /disahkan di Notaris Ida Ayu Indra Kondi Santosa, S.H., M.Kn., padahal tanah yang dimaksud dalam peta gambar lokasi tanah yang dibeli oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, adalah bukan milik Terdakwa tetapi milik Ni Wayan Mungkin berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran dan pada tanggal 25 November 2010 baru menjadi milik Terdakwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2010 yang dibuat di Notaris I Nyoman Suryawan, S.H. ;
- Bahwa pada tahap pekerjaan pembangunan rumah sebagaimana yang telah diperjanjikan tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni terus menanyakan S.H.M atas obyek tersebut kepada Terdakwa, namun oleh Terdakwa selalu mengatakan masih dalam proses, saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni melihat pembangunan perumahan tersebut seperti tersendat-sendat dan tidak lancar sehingga saksi Ir. Made

Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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

Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni menjadi curiga dengan niat Terdakwa ;

- Bahwa setelah tanah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran menjadi milik Terdakwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2010 yang dibuat di Notaris I Nyoman Suryawan, S.H. pada tanggal 25 November 2010, oleh Terdakwa tidak diserahkan kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, tetapi oleh Terdakwa diagunkan di Bank Perkreditan Rakyat Sri Artha Lestari dengan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) No. 503/2010, tanggal 25 November 2010 dan APHT No. 612/2011, tanggal 16 November 2012 ;
- Bahwa untuk menutupi niat jahatnya tersebut kemudian pada tanggal 08 Juni 2010 Terdakwa datang ke rumah saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni di Jalan Gatot Subroto I/XI No. 10 Denpasar menyatakan keinginannya untuk membeli kembali tanah yang berlokasi di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran tersebut dari saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni dengan menjanjikan keuntungan yang menggiurkan sebesar Rp100.000.000,00 sehingga akan dibayar oleh Terdakwa dengan harga Rp650.000.000,00, karena dijanjikan keuntungan yang besar sehingga saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni menjadi tertarik dan setuju untuk menjualnya kembali kepada Terdakwa sesuai dengan harga yang dijanjikan sebesar Rp. 650.000.000,00 dan untuk pembayarannya Terdakwa menggunakan Cek terbitan bank BTN Cabang Denpasar nomor : TG. 902107, tanggal 30 Oktober 2010, nominal Rp. 650.000.000,00. atas Rekening nomor : 00007-01-30-222222-01 atas nama PT. Srikandi yang ditandatangani oleh tersangka selaku Direktur PT. Srikandi ;
- Bahwa saat cek tersebut jatuh tempo tanggal 30 Oktober 2010 dan akan diuangkan oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni di Bank BTN Cab. Denpasar, saat itu saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni kembali merasa dibohongi oleh Terdakwa karena Cek tersebut ditolak oleh pihak Bank BTN Cab. Denpasar karena rekening nomor : 00007-01-30-222222-01 atas nama PT. Srikandi tersebut telah ditutup pada tanggal 21 Oktober 2010 oleh sistem di Bank, karena rekening giro atas cek tersebut pasif dan tidak mencukupi biaya administrasi Bank, sehingga atas kejadian tersebut saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni kembali menanyakan hal tersebut kepada Terdakwa dan meminta pertanggung jawabannya, dan pada tanggal 27 Maret 2011, di hadapan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni para customer/pembeli yang lain,

Hal. 6 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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 membuat pernyataan yang isinya bahwa akan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) bagi para customer yang sudah melunasi pembayaran pembelian kapling tersebut pada bulan April 2011, namun kembali hal itu tidak dilaksanakan/dipenuhi oleh Terdakwa.

- Bahwa setelah tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran diroya dan dilepaskan hak tanggungannya oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Sri Artha Lestari, Terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, tetapi Terdakwa malah menjualnya kepada Susilawati pada tanggal 06 Januari 2012 seharga Rp. 500.000.000,00 berdasarkan Akta perjanjian No. 5 tanggal 06 Januari 2012, antara Terdakwa MASFUFAH dengan Susilawati yang di buat pada Kantor Notaris I Nyoman Udiana, S.H., Jln. Cokroaminoto No. 174 Ubung Denpasar, dan juga dilengkapi Akta Kuasa Menjual No. 6 tanggal 06 Januari 2012 ;
- Bahwa karena terus di ditagih dan diminta pertanggung jawabannya oleh saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni, kemudian untuk menutupi perbuatan jahatnya Terdakwa mengajak saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni membuat Akta Perjanjian Jual Beli di Kantor Notaris I Nyoman Udiana, S.H. yaitu Akta Perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012, dan Kuasa No. 03, tanggal 2 Maret 2012 padahal Sertifikat atas tanah di Perumahan Bukit Hijau Residence Blok A6 Jimbaran Sertifikat Hak Milik Nomor 15224 Kelurahan Jimbaran tersebut telah diserahkan dan dikuasai oleh Susilawati dan tidak pernah ditunjukkan atau diserahkan kepada saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni.
- Bahwa setelah itu Terdakwa kembali membuat kebohongan dengan membuat surat pernyataan tanggal 25 September 2012 yang isinya bahwa Terdakwa akan menyerahkan S.H.M dan Rumah Blok A6 Perum Bukit Hijau Residence beserta Sertifikat Hak Miliknya pada tanggal 30 Oktober 2012, namun kembali hal itu tidak pernah terlaksana dan tidak pernah ditepati oleh Terdakwa.
- Bahwa atas perbuatan dari Terdakwa MASFUFAH tersebut mengakibatkan saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni menderita kerugian sebesar Rp550.000.000,00

Perbuatan mereka Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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

Membaca tuntutan pidana Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Denpasar tanggal 23 September 2014 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa MASFUFAH telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP sebagaimana dalam Dakwaan Primair ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa MASFUFAH berupa pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dikurangkan seluruhnya dari masa tahanan yang telah dijalani;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa cek Bank BTN No. TG 902107, tanggal 30 Oktober 2012, nominal Rp650.000.000,00 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan, tertanggal 08 Juni 2010 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa Kwitansi pembayaran rumah blok A.6 (tipe 95) Perum Bukit Hijau Residence, tanggal 30 April 2010, nominal Rp550.000.000,00 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan dari MASFUFAH tertanggal 27 Maret 2010 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Kuasa No. 03, tanggal 02 Maret 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta Kuasa No. 05, tanggal 06 Januari 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta perjanjian No. 06, tanggal 06 Januari 2012.
 - 1 (satu) lembar printout rekening Koran PT. Srikandi pada Bank BTN (Persero) Cabang Denpasar rekening nomor: 00007-01-30-222222-01. ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy Akta Jual Beli No. 475/2010, tanggal 25 November 2010 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy Akta Pendirian PT. Srikandi No. 48, tanggal 27 Juli 2009 ;

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Hal. 8 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

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

4. Menyatakan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 334/Pid.B/2014/PN.Dps tanggal 18 November 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa MASFUFAH terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "Penipuan" ;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun ;

3. Menyatakan bahwa masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa akan dikurangi seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan kepadanya ;

4. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa cek Bank BTN No. TG 902107, tanggal 30 Oktober 2012, nominal Rp650.000.000,00 ;
- 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan, tertanggal 08 Juni 2010 ;
- 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa Kwitansi pembayaran rumah blok A.6 (tipe 95) Perum Bukit Hijau Residence, tanggal 30 April 2010, nominal Rp550.000.000,00 ;
- 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan dari MASFUFAH tertanggal 27 Maret 2010 ;
- 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010 ;
- 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Kuasa No. 03, tanggal 02 Maret 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
- 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012 ;
- 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta Kuasa No. 05, tanggal 06 Januari 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
- 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta perjanjian No. 06, tanggal 06 Januari 2012.
- 1 (satu) lembar printout rekening Koran PT. Srikandi pada Bank BTN (Persero) Cabang Denpasar rekening nomor: 00007-01-30-222222-01. ;
- 1 (satu) exemplar foto copy Akta Jual Beli No. 475/2010, tanggal 25 November 2010 ;
- 1 (satu) exemplar foto copy Akta Pendirian PT. Srikandi No. 48, tanggal 27 Juli 2009 ;

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Membaca putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 7/PID/2015/PT.DPS tanggal 11 Februari 2015 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- Menerima permintaan banding dari Penuntut Umum dan Terdakwa;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 334/Pid.B/2014/PN.Dps tanggal 18 November 2014 sekedar mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa sehingga selengkapanya berbunyi sebagai berikut ;

- Menyatakan Terdakwa MUSFUFUH terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan";
- Menjatuhkan pidana oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun ;
- Menyatakan bahwa masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa akan dikurangi seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menyatakan barang berupa :
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa cek Bank BTN No. TG 902107, tanggal 30 Oktober 2012, nominal Rp650.000.000,00 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan, tertanggal 08 Juni 2010 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa Kwitansi pembayaran rumah blok A.6 (tipe 95) Perum Bukit Hijau Residence, tanggal 30 April 2010, nominal Rp550.000.000,00 ;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan dari MASFUFUH tertanggal 27 Maret 2010 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Kuasa No. 03, tanggal 02 Maret 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012 ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta Kuasa No. 05, tanggal 06 Januari 2012, yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H. ;
 - 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta perjanjian No. 06, tanggal 06 Januari 2012.
 - 1 (satu) lembar printout rekening Koran PT. Srikandi pada Bank BTN (Persero) Cabang Denpasar rekening nomor: 00007-01-30-222222-01. ;

Hal. 10 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015



- 1 (satu) exemplar foto copy Akta Jual Beli No. 475/2010, tanggal 25 November 2010 ;
- 1 (satu) exemplar foto copy Akta Pendirian PT. Srikandi No. 48, tanggal 27 Juli 2009 ;

Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

- Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi No. 334/Pid.B/2014/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Denpasar yang menerangkan, bahwa pada tanggal 16 Maret 2015 Terdakwa mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut ;

Memperhatikan pula memori kasasi tanggal 27 Maret 2015 dari Penasihat Hukum Terdakwa yang diajukan untuk dan atas nama Terdakwa sebagai Pemohon Kasasi tersebut berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 02 Maret 2015, memori kasasi mana telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 Maret 2015 ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah diberitahukan kepada Terdakwa pada tanggal 02 Maret 2015 dan Terdakwa mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Maret 2015 serta memori kasasinya telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 Maret 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 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terdakwa pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan pada diri Terdakwa, dimana Majelis Hakim telah mengabaikan beberapa fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan;
2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar cenderung hanya berpihak kepada dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum dan mengabaikan Pledoi/Pembelaan Terdakwa, bukti surat dan beberapa keterangan saksi-saksi yang diperiksa didepan persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menghukum Terdakwa hanya berdasarkan cek kosong yang diterima saksi korban dari Terdakwa, padahal cek tersebut telah kadaluwarsa dan dikeluarkannya cek tersebut tidaklah berdiri sendiri, melainkan didahului dengan adanya perikatan jual beli antara Terdakwa dengan saksi korban, cek tersebut adalah merupakan pengganti atas batalnya saksi korban untuk membeli obyek sengketa, di satu sisi terhadap obyek yang sama saksi korban telah menggugat Terdakwa dalam perkara perdata yang telah diputus yaitu putusan Perdata No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 20 Agustus 2014, dimana saksi korban berhak atas obyek *a quo*. Saksi korban bersikap plin plan antara jadi dan tidak membeli tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Recidence Blok A6 Jimbaran, Kabupaten Badung milik Terdakwa, sikap plin plan saksi korban ditunjukkan dengan batal membeli obyek sengketa yaitu dengan meminta uang kembali berupa cek yang diterima saksi korban dari Terdakwa, tetapi disisi lain saksi korban tetap menuntut dan menginginkan untuk mendapatkan obyek sengketa dengan mengajukan gugatan perdata dan dikabulkan, sehingga saksi korban menginginkan uang kembali dan menginginkan rumah (obyek sengketa). Bukti surat ini telah diabaikan dan sama sekali tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini;
4. Bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Jaksa Penuntut Umum berupa :
 - (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa cek Bank BTN No. TG 902107, tanggal 30 Oktober 2012, nominal Rp650.000.000,00;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan, tertanggal 08 Juni 2010;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa kwitansi pembayaran rumah blok A.6 (tipe 95) Perumahan bukit Hijau Recedence, tanggal 30 April 2010, nominal Rp550.000.000,00;
 - 1 (satu) lembar foto copy yang dilegalisir berupa surat pernyataan dari MASFUFAH tanggal 27 Maret 2010;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa perjanjian pembelian tanah dan bangunan No. 22/Srikandi/BHR/I/2010, tanggal 30 April 2010;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Kuasa No. 03, tanggal 2 Maret 2012 yang dibuat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H.;
 - 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Perjanjian No. 02, tanggal 02 Maret 2012;

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Kuasa No. 05, tanggal 06 Januari 2012, yang di buat di Notaris I Nyoman Udiana, S.H.;
- 1 (satu) exemplar foto copy yang dilegalisir berupa Akta Perjanjian No. 06, tanggal 06 Januari 2012;
- 1 (satu) lembar printout rekening koran PT. Srikandi pada Bank BTN Cabang Denpasar rekening nomor : 00007-01-30-222222-01;
- 1 (satu) exemplar foto copy berupa Akta Jual Beli No. 475/2010, tanggal 25 November 2010;
- 1 (satu) lembar foto copy berupa Akta Pendirian PT Srikandi No. 48, tanggal 27 Juli 2009;

Membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan antara Terdakwa dan saksi korban adalah merupakan perbuatan perdata dan sama sekali tidak ada unsur pidananya, karena semua didahului dengan adanya kesepakatan atau perjanjian, sedangkan cek yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempidana Terdakwa adalah gagalnya perjanjian tersebut atau wanprestasi dimana cek tersebut tidaklah berdiri sendiri seperti telah diuraikan pada point angka 5 (lima) di atas;

5. Bahwa berdasarkan keterangan saksi korban yaitu Ni Rai Darni Ir. Made Sulendra menerangkan bahwa di atas tanah sengketa telah dibangun dan didirikan rumah, sehingga tidak sama sekali Terdakwa bermaksud untuk menipu saksi korban dimana apa yang telah diperjanjikan antara Terdakwa dan saksi korban secara materil barang yang diperjualbelikan ada, dimana letak penipuannya dan tuntutan saksi korban untuk mendapatkan obyek sengketa *a quo* telah dikabulkan oleh Pengadilan Perdata berdasarkan putusan Perdata No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 20 Agustus 2014, hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara saksi korban dan Terdakwa adalah merupakan hubungan keperdataan bukan merupakan tindak pidana;
6. Bahwa dari Keterangan saksi saksi dan bukti surat yang diajukan di depan persidangan sudah sangat jelas dan terang bahwa hubungan hukum antara Terdakwa MASFUFAH dengan saksi korban adalah merupakan hubungan hukum keperdataan yaitu telah terjadi jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Recedence Blok A6 Jimbaran Kabupaten Badung, dimana Terdakwa sebagai penjual dan saksi korban sebagai pembeli;
7. Bahwa tidak ada sama sekali Terdakwa berniat melakukan perbuatan tipu muslihat seperti dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama maupun yang

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 915 K/Pid/2015



telah dituduhkan Jaksa Penuntut Umum dan dikuatkan dengan menambah hukuman penjara dari 1 tahun dan 6 bulan menjadi 2 tahun oleh Pengadilan Tinggi Denpasar kepada Terdakwa, Terdakwa dalam kasus ini adalah sebagai pemgembang perumahan rakyat ;

8. Bahwa sebelum kasus ini dilaporkan dan diajukan ke hadapan sidang ini antara Terdakwa dengan saksi korban Sulendra sudah lama kenal dan sudah saling percaya satu sama lain, sehingga tidak ada kecurigaan sedikit pun bagi Terdakwa, saksi korban akan mempermasalahkan perjanjian jual beli tersebut ;
9. Bahwa perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan saksi korban terjadi pada tanggal 30 April 2010 (bukti terlampir), itu menunjukkan antara Terdakwa dan saksi korban sudah saling mengenal dan berhubungan cukup lama, pertanyaanya adalah “mengapa setelah 3 (tiga) tahun baru dipermasalahkan?” sudah sangat jelas kasus ini sangat dipaksakan karena sama sekali Jaksa Penuntut umum tidak bisa membuktikan dakwaannya;
10. Bahwa Terdakwa tidak pernah melakukan tipu muslihat seperti pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar maupun yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum karena perjanjian yang di buat antara Terdakwa dengan saksi korban adalah jelas dimana ada pembayaran dan ada barang yang ditawarkan yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perumahan Bukit Hijau Recedence Blok A6 Jimbaran Kabupaten Badung, hanya tinggal pemecahan sertifikat saja;
11. Bahwa keluarnya cek dengan tenggang waktu jatuh tempo selama 6 (enam) bulan sejak diserahkannya cek tersebut dari Terdakwa kepada saksi korban dikarenakan saksi korban sangat plin plan dalam bersikap apakah akan melanjutkan atau membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan saksi korban juga sudah tahu dan setuju mengenai jatuh tempo cek tersebut, jadi dikeluarkannya cek tersebut jauh hari didahului dengan adanya perjanjian jual beli, sehingga dengan kosongnya cek tersebut tidak bisa dijadikan dasar tipu muslihat, dimana apabila Terdakwa tidak memiliki dana di rekening yang sebelumnya sudah diberitahu agar cek tersebut jangan dicairkan dan saksi korban bisa tetap menguasai rumah yang sudah dibeli tersebut ;
12. Bahwa Bukti saksi korban sangat plin plan dalam bersikap apakah akan melanjutkan atau tidak jual beli tersebut adalah adanya putusan perdata dimana para pihak adalah Terdakwa dan saksi korban terlibat dalam perkara



tersebut yaitu putusan Perdata No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 20 Agustus 2014, dimana gugatan saksi korban terhadap Terdakwa dalam petitumnya memohon agar menyerahkan rumah yang telah dibeli dari Tergugat kepada saksi korban, di satu sisi atas kasus ini saksi korban mengharapkan uang kembali dengan memperlakukan cek kosong tersebut, bahwa saksi korban dalam kasus tindak pidana ini dan gugatan perdata kepada Terdakwa mau enaknya sendiri, yaitu dalam gugatan perdata minta rumah dan dalam kasus pidana ini memperlakukan cek kosong agar uang dikembalikan ;

Bahwa perlu juga diketahui, rumah memiliki investasi yang cukup tinggi, sehingga sama sekali tidak ada yang dirugikan dalam transaksi jual beli rumah tersebut ;

13. Bahwa Terdakwa sama sekali bukan orang dimaksud sebagai pelaku tindak pidana pada kasus ini dikarenakan Terdakwa sama sekali tidak pernah melakukan apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar maupun yang telah didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum dimana antara Terdakwa dengan saksi korban telah melakukan jual beli sebidang tanah, Terdakwa menyerahkan rumah dan saksi korban menyerahkan uang, hal ini jelas merupakan hubungan keperdataan, apabila ada hak saksi korban yang belum terpenuhi hal itu merupakan "*wanprestasi*" yang dapat digugat melalui gugatan perdata (sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. Tanggal 20 Agustus 2014) bukan didakwa dengan dakwaan penipuan maupun penggelapan ;
14. Bahwa antara Terdakwa dengan saksi korban telah terjadi hubungan keperdataan yaitu jual beli rumah, dimana Terdakwa sebagai penjual dan saksi korban sebagai pembeli, apabila Terdakwa memperoleh keuntungan adalah wajar karena Terdakwa memperolehnya dengan cara yang halal dan bukan dengan cara melawan hukum seperti yang menjadi pertimbangan Hakim dan tuduhan Jaksa Penuntut Umum dalam surat dakwaannya ;
15. Bahwa Terdakwa dalam melakukan transaksi jual beli dengan saksi korban tidak pernah menggunakan nama palsu, Terdakwa menggunakan nama sesuai dengan identitas resmi yaitu sesuai dengan identitas KTP (kartu Tanda Penduduk), demikian pula saat melakukan transaksi jual beli, tidak ada melakukan dengan cara tipu muslihat seperti yang pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar maupun tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam dakwaannya, semua dilakukan



dengan jelas dan terang mengenai obyek tanah yang dijual baik harga maupun letak tanah dan bangunannya tersebut yang dibuat di Notaris, bahwa dasar pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan cek kosong untuk mengambil uang pembayaran jual beli tanah adalah tidak benar karena jauh hari sebelum cek itu dikeluarkan Terdakwa sudah adanya Akta Jual Beli tanah beserta bangunannya dan rumah sudah diserahkan kepada saksi korban, cek itu dikeluarkan oleh karena sikap saksi korban yang plin plan antara melanjutkan jual beli atau meminta kembali uang yang sudah diserahkan kepada Terdakwa, di satu sisi saksi korban meminta rumah dengan mengajukan gugtan perdata yang sudah di putus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps. , di sisi lain saksi korban minta uang dikembalikan dengan melaporkan Terdakwa ke polisi hingga sampai Terdakwa diadili di muka sidang ini, yang tidak seharusnya Terdakwa duduk di kursi pesakitan ;

16. Bahwa terjadinya transaksi jual beli rumah antara Terdakwa dengan saksi korban dilakukan secara sah, dimana barang yang ditawarkan berupa rumah sudah selesai dibangun walaupun tidak sesuai rencana atau terlambat tetapi tanah dan rumah yang berdiri di atasnya jelas adanya, bahkan kini bernilai dua kali lipat dari harga awal ;
17. Bahwa keinginan membeli kembali Terdakwa terhadap obyek tanah tersebut oleh karena sikap saksi korban yang plin plan antara melanjutkan transaksi jual beli atau membatalkannya sehingga dikeluarkannya cek kepada saksi korban;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi/ Terdakwa tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

1. Bahwa alasan kasasi Terdakwa tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dalam mengadili Terdakwa. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar sekedar mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan dari pidana penjara selama 1 (satu) tahun dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar menjadi pidana penjara selama 2 (dua) tahun karena Terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan dibuat berdasarkan pertimbangan hukum yang benar. Ada alasan memberatkan dalam perbuatan Terdakwa yang belum dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu urgensi pidana untuk menimbulkan efek jera, penipuan dalam jual beli tanah dan rumah cenderung meningkat. Selain dari itu perbuatan Terdakwa



merugikan korban dalam jumlah yang cukup banyak. Terdakwa menipu korban yang dilakukan dengan cara menawarkan rumah dan tanah tempat rumah berdiri di Perumahan Bukit Hijau Residence, Jimbaran dan setelah korban (saksi Ir. Made Sulendra dan istrinya Ni Rai Darni) membayar lunas rumah dan tanah tersebut seharga Rp550.000.000,00 kepada Terdakwa dengan perjanjian dalam waktu 6 (enam) bulan tetapi tidak dapat dipenuhi Terdakwa, kenyataannya setelah tanah tersebut lepas dari hak tanggungan dari Bank Terdakwa tetap belum dapat memenuhi janjinya bahkan Terdakwa telah menyerahkan penguasaan atas tanah yang seharusnya diserahkan pada Ir. Made Sulendra kepada Susilawati, sehingga Terdakwa tidak dapat memenuhi kewajiban dan janjinya kepada Korban. Terdakwa tidak menyerahkan rumah tersebut kepada korban dan sertifikat tanah tempat rumah tersebut berdiri diadugkan Terdakwa di bank dan terjadi kesepakatan pembelian kembali tanah dan rumah tersebut oleh Terdakwa tetapi Terdakwa membayar dengan cek kosong. Dengan demikian Terdakwa jelas telah melakukan perbuatan penipuan, dan oleh karena itu putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dan harus dipertahankan ;

2. Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, keberatan semacam itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum atau peraturan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, atau apakah cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang, dan apakah Pengadilan telah melampaui batas wewenang-nya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 253 Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Terdakwa dipidana, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Pasal 378 KUH Pidana, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004



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

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa :
MASFUFAH tersebut ;

Membebankan Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2015 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 **Misnawaty, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Terdakwa dan Jaksa/Penuntut Umum.

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./Misnawaty, S.H., M.H.

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

Dr. H. ZAINUDDIN, S.H., M.Hum.
Nip 19581005 198403 1 001