



PUTUSAN

Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Rifa Ida Hafni, S.H.
2. Tempat lahir : Silau Dunia;
3. Umur/Tanggal lahir : 48 tahun/ 27 Maret 1973;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dusun XIII, Jalan Kenanga Nomor 116 Komplek TMI, Desa Limau Manis, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Notaris;

Terdakwa ditangkap tanggal 26 September 2021;

Terdakwa ditahan oleh:

1. Penyidik, Tahanan Rutan sejak tanggal 27 September 2021 sampai dengan tanggal 16 Oktober 2021;
2. Perpanjangan Penuntut Umum, Tahanan Rutan sejak tanggal 17 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 25 November 2021;
3. Penuntut Umum, Tahanan Rutan sejak tanggal 24 November 2021 sampai dengan tanggal 13 Desember 2021;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, Tahanan Rutan sejak tanggal 29 November 2021 sampai dengan tanggal 28 Desember 2021;
5. Perpanjangan Pertama Ketua Pengadilan, Tahanan Rutan sejak tanggal 29 Desember 2021 sampai dengan tanggal 26 Februari 2022, selanjutnya dialihkan menjadi tahanan kota sejak tanggal 11 Januari 2022 sampai dengan tanggal 26 Februari 2022;

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukum dan akan menghadapi sendiri perkaranya;

Pengadilan negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis tanggal 29 November 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis tanggal 29 November 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan, sebagaimana diatur dalam dakwaan melanggar Pasal 372 KUHPidana;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., dengan pidana penjara selama 5 (lima) bulan dikurangkan selama Terdakwa berada di dalam tahanan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan;
3. Menetapkan barang bukti:
 - 1 (satu) lembar kwitansi asli penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Rifa Ida Hafni, S.H., tanggal 10 Januari 2018;
 - 1 (satu) lembar bukti slip setoran / transper asli Rekening bank Mandiri (Persero) PT. Multi Mas Nabati Asahaan dengan No. Rekening 10500013000759 kepada pemilik Rekening Bank Mandiri (Persero) dengan No. rekening 1070007119961 sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 05 Januari 2018;Dikembalikan kepada Agus Sunyoto;
4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar Pembelaan Terdakwa secara tertulis yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman karena Terdakwa sudah mengembalikan kerugian korban dan Terdakwa menyesal atas kejadian tersebut;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum yang disampaikan secara lisan terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya dan Terdakwa tetap pada pembelaannya;

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Kesatu:

Bahwa Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 atau pada suatu waktu setidaknya-tidaknya masih dalam bulan Januari tahun 2018 bertempat di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kisaran “dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang”, perbuatan tersebut Terdakwa lakukan sebagai berikut:

- Bahwa berawal terhadap keberadaan hak kepemilikan tanah pada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dalam Sertifikat Hak Milik nomor 32 (tiga puluh dua) dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) di Dusun IV Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara, didalam penguasaan keberadaan hak kepemilikan tanah pada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik tersebut adanya kesepakatan dan persesuaian dengan pihak PT. Multimas Nabati Asahan dalam beban biaya jual beli tanah yang dimaksud, kemudian, sekitar bulan Desember tahun 2017, Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan PT. Multimas Nabati Asahan melalui Ridwan Brandes Nainggolan sepakat mengikat peralihan hak kepemilikan tanah yang dimaksud dalam jual beli tanah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dalam pemenuhan beban biaya penjualan tanah yang dimaksud dengan mentranfer uang sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik, selanjutnya, atas pendapat Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kepada PT. Multimas Nabati Asahan melalui Saksi Agus Sunyoto dalam melakukan Bea Balik Nama

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



kepemilikan Sertifikad Hak Milik nomor 32 (tiga puluh dua) dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan Sertifikad Hak Milik nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) dengan luas tanah 109 M² (seratus sembilan meter persegi) di Dusun IV Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, kemudian, pada tanggal 4 Januari 2018, didalam kebersamaan dan keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara, selanjutnya, Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan menyampaikan dalam kehadirannya dihadapan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH adalah pengurusan bea balik nama (BBN);

- Terhadap tindakan dan dan perbuatan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan adalah secara nyata dihadapan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dalam pengurusan bea balik nama (BBN), kemudian, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menjelaskan kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan yaitu terhadap proses “Bea Balik Nama (BBN) memerlukan waktu 100 (seratus hari) hari”, selanjutnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menjelaskan kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto, didalam syarat “Bea Balik Nama (BBN) juga diperlukan yang antara lain:
 - Permohonan balik nama yang di tanda tangani pembeli;
 - Sertifikat tanah asli;
 - KTP pembeli dan penjual;
 - Surat setor pajak penghasilan (PPH);
 - Bukti pelunasan surat setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan;
 - Surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan / atau bangunan;
- Bahwa terhadap hal yang mendasar yang dimaksud harus dipenuhi dalam pengurusan bea balik nama (BBN), kemudian, didalam keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili



PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara, sebagai wujudnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menyampaikan dan menguraikan kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan, atas beban biaya yang dimaksud adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang dengan beban biaya pengeluaran:

- Biaya pajak penghasilan (PPh) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$;
- Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) $Rp3.900.000.000 - Rp60.000.000,00 \times 5\% = Rp192.000.000,00$;
- Biaya penurunan hak dari SHM ke Hak guna bangunan dan biaya akta jual beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00;
- Bahwa didalam penyampaian Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara dalam kehadiran Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan, sebagai wujudnya, pada hari Sabtu tanggal 8 Januari 2018 PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya pengurusan bea balik nama (BBN) kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dengan mentransfer ke rekening Bank Mandiri milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., Nomor rekening: 1070007119961 sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa dengan PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya pengurusan bea balik nama (BBN) kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, kemudian, didalam keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 menyerahkan syarat-syarat yang dibuatkan dan ditentukan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., didalam Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menerima syarat-syarat yang sudah ditentukan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, selanjutnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH memenuhi tindakan dan perbuatannya kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan dengan Terdakwa



Rifa Ida Hafni, SH membuatkan dan menandatangani Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan ke Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dalam beban biaya AJB BN, PPh, dan BTHTB;

- Bahwa didalam tindakan dan perbuatan nyata dari PT. Multimas Nabati Asahan dalam pemenuhan kewajibannya kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, selanjutnya, didalam Hak dan Kewajiban beiringan berjalan bersama, terhadap sikap yang nyata dari Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan atas penyelesaian proses pengurusan bea balik nama (BBN) memerlukan waktu 100 (seratus hari), selanjutnya, setelah 100 hari kerja terhitung berakhir, Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan datang menemui Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH untuk mempertanyakan perihal bea balik nama (BBN) dan alasan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH “masih dalam proses....”, kemudian, berselang 1 (satu) bulan kemudian Saksi Agus Sunyoto dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kembali mendatangi Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH namun alasannya tetap sama yaitu “masih dalam proses....”;
- Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan menimbulkan keraguan dan kecurigian pada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH atas tidak adanya suatu kepastian yang berarti, selanjutnya, sekitar pada bulan Agustus 2019 Saksi Agus Sunyoto datang ke kantor Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran dan dari keterangan pihak Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran “hingga saat ini belum ada masuk berkas surat sertifikat tanah Nomor 32 dan 331 atas nama Muhammad Yusuf As Damanik untuk bea balik nama (BBN)”....;
- Bahwa sebagai wujud keberadaan Saksi Selvi Ulina Siregar di Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran tanggal 17 Mei 2018 sertifikat tanah telah diturunkan dari SHM nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) ke HGB nomor 27 dan SHM nomor 32 (tiga puluh dua) ke HGB nomor 28 (dua puluh delapan) tidak mencerminkan adanya Hak dan Kewajiban beriringan berjalan bersama dalam penerbitan Surat Kuasa dari Saksi Muhammad Yusuf As Damanik ke Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan ke Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran atas peralihan status Hak milik ke Hak Guna Bangunan;
- Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan pada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH tidak adanya suatu kepastian yang berarti atas Hak dan Kewajiban



yang tidak beriringan berjalan bersama dalam proses balik nama (BN) lamanya 5 (lima) hari kerja yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 01 Tahun 2010, selanjutnya, terhadap tidak adanya penerbitan Surat Kuasa dari Saksi Muhammad Yusuf As Damanik ke Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan ke Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran atas peralihan status Hak milik ke Hak Guna Bangunan, sebagai wujud didalam tindakan dan perbuatan Terdakwa Rifa Ida Hafni secara sepihak merubah status permohonan awal menjadi Hak Guna Bangunan, kemudian, terhadap sertifikat nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) yang telah menjadi HGB 27 (dua puluh tujuh) membebani dengan beban biaya pengeluaran :

- Nilai transaksi jual beli sertifikat nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) yang telah menjadi HGB 27 (dua puluh tujuh) sebesar Rp500.000.000,00;
- PPh sebesar Rp12.500.000,00;
- BPHTB yang tersangka bayarkan adalah sebesar Rp22.000.000,00;
- Bahwa terhadap perbuatan dan tindakan yang Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH atas kesadarannya bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat dan bertentangan atas tidak beriringannya Hak dan Kewajiban yang mengenyampingkan pemenuhan kewajiban kepada PT. Multimas Nabati Asahan, terhadap tindakan dan perbuatan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH tidak dapat memenuhi secara Kewajibannya dengan didasari atas kepentingan pribadi, kesadaran dan kehendaknya, sebagai wujudnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH tidak dapat memenuhi kesepakatan kerja diantara PT. Multimas Nabati Asahan dan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dan sekaligus menimbulkan kerugian materil sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada PT. Multimas Nabati Asahan, dan selanjutnya Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan melaporkan kepada pihak Kepolisian sebagai hal untuk dilakukan tindakan yang transparan dan tegas dalam mendapatkan kepastian hukum yang dilandasi dengan rasa keadilan;

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

Atau;

Kedua:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 sekira atau pada suatu waktu setidak-tidaknya masih dalam bulan Januari tahun 2018 bertempat di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kisaran “dengan melawan hak sesuatu berbentuk benda yang dapat diterima secara umum dalam proses transaksi ekonomi atau pertukaran barang dan jasa milik PT. Multimas Nabati Asahan berupa uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal terhadap keberadaan hak kepemilikan tanah pada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dalam Sertifikad Hak Milik nomor 32 (tiga puluh dua) dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan Sertifikad Hak Milik nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) di Dusun IV Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara, didalam penguasaan keberadaan hak kepemilikan tanah pada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik tersebut adanya kesepakatan dan persesuaian dengan pihak PT. Multimas Nabati Asahan dalam beban biaya jual beli tanah yang dimaksud, kemudian, sekitar bulan Desember tahun 2017, Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan PT. Multimas Nabati Asahan melalui Ridwan Brandes Nainggolan sepakat mengikat peralihan hak kepemilikan tanah yang dimaksud dalam jual beli tanah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dalam pemenuhan beban biaya penjualan tanah yang dimaksud dengan mentranfer uang sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik, selanjutnya, atas pendapat Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kepada PT. Multimas Nabati Asahan melalui Saksi Agus Sunyoto dalam melakukan Bea Balik Nama kepemilikan Sertifikad Hak Milik nomor 32 (tiga puluh dua) dengan luas tanah 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi) dan Sertifikad Hak Milik nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) dengan luas tanah 109 M² (seratus

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis

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)



sembilan meter persegi) di Dusun IV Desa Kuala Tanjung Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH, kemudian, pada tanggal 4 Januari 2018, didalam kebersamaan dan keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara, selanjutnya, Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan menyampaikan dalam kehadirannya dihadapan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH adalah pengurusan bea balik nama (BBN);

- Terhadap tindakan dan dan perbuatan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan adalah secara nyata dihadapan Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dalam pengurusan bea balik nama (BBN), kemudian, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menjelaskan kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan yaitu terhadap proses “Bea Balik Nama (BBN) memerlukan waktu 100 (seratus hari) hari”, selanjutnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH menjelaskan kepada Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto, didalam syarat “Bea Balik Nama (BBN) juga diperlukan yang antara lain:
 - Permohonan balik nama yang di tanda tangani pembeli;
 - Sertifikat tanah asli;
 - KTP pembeli dan penjual;
 - Surat setor pajak penghasilan (PPH);
 - Bukti pelunasan surat setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan;
 - Surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan / atau bangunan;
- Bahwa terhadap hal yang mendasar yang dimaksud harus dipenuhi dalam pengurusan bea balik nama (BBN), kemudian, didalam keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara, sebagai wujudnya, Terdakwa



Rifa Ida Hafni, SH menyampaikan dan menguraikan kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan, atas beban biaya yang dimaksud adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang dengan beban biaya pengeluaran:

- Biaya pajak penghasilan (PPh) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$;
- Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) $Rp3.900.000.000 - Rp60.000.000,00 \times 5\% = Rp192.000.000,00$;
- Biaya penurunan hak dari SHM ke Hak guna bangunan dan biaya akta jual beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00;
- Bahwa didalam penyampaian Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara dalam kehadiran Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan, sebagai wujudnya, pada hari Sabtu tanggal 8 Januari 2018 PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya pengurusan bea balik nama (BBN) kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., dengan mentransfer ke rekening Bank Mandiri milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., Nomor rekening: 1070007119961 sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa dengan PT. Multimas Nabati Asahan memenuhi kewajibannya pengurusan bea balik nama (BBN) kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., kemudian, didalam keberadaan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan di Kantor Notaris milik Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat Desa Tanah Merah Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 menyerahkan syarat-syarat yang dibuatkan dan ditentukan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., didalam Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., menerima syarat-syarat yang sudah ditentukan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., selanjutnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., memenuhi tindakan dan perbuatannya kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan dengan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., membuat dan menandatangani Kwitansi tanda terima uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT.



Multimas Nabati Asahan ke Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH dalam beban biaya AJB BN, PPh, dan BTHTB;

- Bahwa didalam tindakan dan perbuatan nyata dari PT. Multimas Nabati Asahan dalam pemenuhan kewajibannya kepada Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., selanjutnya, didalam Hak dan Kewajiban beiringan berjalan bersama, terhadap sikap yang nyata dari Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., kepada Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan atas penyelesaian proses pengurusan bea balik nama (BBN) memerlukan waktu 100 (seratus hari), selanjutnya, setelah 100 hari kerja terhitung berakhir, Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan datang menemui Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., untuk mempertanyakan perihal bea balik nama (BBN) dan alasan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., “masih dalam proses....”, kemudian, berselang 1 (satu) bulan kemudian Saksi Agus Sunyoto dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kembali mendatangi Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., namun alasannya tetap sama yaitu “masih dalam proses....”;
- Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan menimbulkan keraguan dan kecurigian pada Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., atas tidak adanya suatu kepastian yang berarti, selanjutnya, sekitar pada bulan Agustus 2019 Saksi Agus Sunyoto datang ke kantor Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran dan dari keterangan pihak Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran “hingga saat ini belum ada masuk berkas surat sertifikat tanah Nomor 32 dan 331 atas nama Muhammad Yusuf As Damanik untuk bea balik nama (BBN)”....;
- Bahwa sebagai wujud keberadaan Saksi Selvi Ulina Siregar di Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran tanggal 17 Mei 2018 sertifikat tanah telah diturunkan dari SHM nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) ke HGB nomor 27 dan SHM nomor 32 (tiga puluh dua) ke HGB nomor 28 (dua puluh delapan) tidak mencerminkan adanya Hak dan Kewajiban beriringan berjalan bersama dalam penerbitan Surat Kuasa dari Saksi Muhammad Yusuf As Damanik ke Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan ke Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran atas peralihan status Hak milik ke Hak Guna Bangunan;
- Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan pada Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., tidak adanya suatu kepastian yang berarti atas Hak dan Kewajiban yang tidak beriringan berjalan bersama dalam proses balik nama (BN) lamanya 5 (lima) hari kerja yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01 Tahun 2010, selanjutnya, terhadap tidak adanya penerbitan Surat Kuasa dari Saksi Muhammad Yusuf As Damanik ke Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan ke Badan pertanahan nasional (BPN) Kisaran atas peralihan status Hak milik ke Hak Guna Bangunan, sebagai wujud didalam tindakan dan perbuatan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., secara sepihak merubah status permohonan awal menjadi Hak Guna Bangunan, kemudian, terhadap sertifikat nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) yang telah menjadi HGB 27 (dua puluh tujuh) membebani dengan beban biaya pengeluaran:

- Nilai transaksi jual beli sertifikat nomor 331 (tiga ratus tiga puluh satu) yang telah menjadi HGB 27 (dua puluh tujuh) sebesar Rp500.000.000,00;
- PPh sebesar Rp12.500.000,00;
- BPHTB yang Tersangka bayarkan adalah sebesar Rp22.000.000,00;
- Bahwa terhadap perbuatan dan tindakan yang Terdakwa Rifa Ida Hafni, SH atas kesadarannya bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat dan bertentangan atas tidak beriringannya Hak dan Kewajiban yang mengenyampingkan pemenuhan kewajiban kepada PT. Multimas Nabati Asahan, terhadap tindakan dan perbuatan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., tidak dapat memenuhi secara Kewajibannya dengan didasari atas kepentingan pribadi, kesadaran dan kehendaknya, sebagai wujudnya, Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., tidak dapat memenuhi kesepakatan kerja diantara PT. Multimas Nabati Asahan dan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., dan sekaligus menimbulkan kerugian materil sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada PT. Multimas Nabati Asahan, dan selanjutnya Saksi Agus Sunyoto mewakili PT. Multimas Nabati Asahan melaporkan kepada pihak Kepolisian sebagai hal untuk dilakukan tindakan yang transparan dan tegas dalam mendapatkan kepastian hukum yang dilandasi dengan rasa keadilan;

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

Menimbang, bahwa atas Dakwaan Jaksa Penuntut Umum yang dibacakan di persidangan, Terdakwa menyatakan sudah mengerti dan tidak mengajukan keberatan;

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

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



1. Agus Sunyoto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi membenarkan Keterangannya di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;
 - Bahwa pada Desember 2017 pihak PT. Multimas Nabati Asahan melakukan pembelian tanah dan bangunan dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan 109 m² (seratus sembilan meter persegi) yang terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara sesuai dengan SHM Nomor 32 dan 331 atas nama Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dengan harga keseluruhan Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah membayarkan uang tersebut dengan cara mentransfer ke rekening Saksi Muhammad Yusuf As Damanik, selanjutnya atas kesepakatan penjual dengan pembeli, maka yang mengurus bea balik nama dan biaya lainnya adalah Terdakwa dan biaya tersebut ditanggung oleh PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa Saksi sebagai Senior Supervisor Public Relation PT. Multimas Nabati Asahan yang bertanggung jawab dalam hal hubungan kemasyarakatan, kepegawaian dan pengurusan ijin-ijin di perusahaan;
 - Bahwa yang melakukan pengurusan BBN adalah Terdakwa, sehingga pada hari Jumat, tanggal 4 Januari 2018 Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik datang ke Kantor Terdakwa di Simpang Empat, Desa Tanah Merah, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara, kemudian Saksi menjelaskan perihal kedatangan Saksi bersama Saksi Muhammad Yusuf As Damanik untuk proses bea balik nama (BBN) dan kemudian Saksi mempertanyakan lamanya proses BBN tersebut, lalu Terdakwa menjawab waktunya paling lama 100 (seratus) hari kerja;
 - Bahwa Terdakwa memberitahukan tentang syarat-syarat dalam proses bea balik nama (BBN) tersebut adalah:
 - a. Permohonan balik nama yang di tanda tangani pembeli;
 - b. Sertifikat tanah asli;
 - c. KTP pembeli dan penjual;
 - d. Surat setor pajak penghasilan (PPH);
 - e. Surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah



dan/atau bangunan atau pembahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan;

- Bahwa adminitrasi surat-menyurat telah diserahkan oleh Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kepada Terdakwa selaku Notaris/PPAT, selanjutnya uang untuk pengurusan surat setor pajak penghasilan (PPH) dan bukti pelunasan BPHTB telah diserahkan oleh Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kepada Terdakwa;
- Bahwa perincian biaya yang dibuatkan Terdakwa dalam bea balik nama (BBN) adalah:
 - a. Biaya pajak penghasilan (PPH) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b. Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.0000,- \times 5\% = 192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
 - c. Biaya penurunan hak dari SHM ke Hak Guna Bangunan dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada hari Senin, tanggal 8 Januari 2018 pihak PT. Multimas Nabati Asahan mentransfer uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Nomor rekening: 1070007119961 milik Terdakwa;
- Bahwa pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 sekira pukul 11.00 WIB Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa di kantornya untuk menyerahkan surat SHM Nomor 32 dan 331, potokopi KTP, potokop KK dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) kepada Terdakwa dan pada saat penyerahkn tersebut dibuatkan kwitansi penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa meminta syarat lain yang kurang kepada Saksi yaitu surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan dan surat tersebut telah diserahkan kepada Terdakwa;



- Bahwa Terdakwa membuat perincian biaya Bea Balik Nama (BBN) yaitu biaya pajak penghasilan (PPh) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5\% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah), Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.000,00 \times 5\% = Rp192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah), Biaya penurunan hak dari SHM ke HGB dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan menyanggupi rincian dana yang dibuat Terdakwa tersebut;
- Bahwa selanjutnya setelah 100 (seratus) hari kerja habis, Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa untuk mempertanyakan perihal bea balik nama (BBN) dan Terdakwa beralasan masih dalam proses, selanjutnya berselang 1 (satu) bulan kemudian Saksi dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kembali mendatangi Terdakwa namun alasannya tetap sama yaitu masih dalam proses dan pada bulan Agustus 2019 Saksi datang ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kisaran dan dari keterangan pihak BPN Kisaran hingga saat ini belum ada masuk berkas surat sertifikat tanah Nomor 32 dan 331 atas nama Saksi Muhammad Yusuf As Damanik untuk bea balik nama (BBN);
- Bahwa Saksi membenarkan 1 (satu) lembar kwitansi asli penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan 1 (satu) lembar bukti slip setoran/transfer asli dari rekening Bank Mandiri (persero) PT. Multi Mas Nabati Asahan dengan nomor rekening 1050001300759 adalah barang bukti penyerahan uang dari pihak PT. MNA kepada Terdakwa;
- Bahwa pada awal Agustus 2019 Saksi datang ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) di Kisaran dan dari keterangan pihak BPN Kisaran hingga saat ini belum ada masuk berkas surat sertifikat tanah Nomor 32 dan 331 atas nama Saksi Muhammad Yusuf As Damanik untuk bea balik nama (BBN);
- Bahwa pihak PT. Multimas Nabati Asahan tidak ada memberikan ijin kepada Terdakwa untuk menggunakan uang pajak penghasilan (PPh)



dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang telah diserahkan oleh pihak PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa;

- Bahwa kerugian pihak PT. Multimas Nabati Asahan adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat pada pokoknya Terdakwa tidak ada menikmati uang milik PT. Multimas Nabati, namun karena proses belum selesai dan uang tersebut telah diganti rugi oleh Terdakwa kepada korban, atas bantahan Terdakwa tersebut, Saksi tetap dengan keterangannya;
2. Muhammad Yusuf As Damanik, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membenarkan Keterangan di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;
 - Bahwa sekitar bulan Desember 2017 Saksi menjual tanahnya yang terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara, kepada pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa tanah dan bangunan milik Saksi yang Saksi jual kepada pihak PT. Multimas Nabati Asahan dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara dengan SHM Nomor 32 atas nama Saksi;
 - b. Luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara dengan SHM Nomor 331 atas nama Saksi;
- Sehingga total harga tanah milik Saksi dengan SHM nomor 32 dan 331 adalah Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) dan uang tersebut telah Saksi terima dengan cara transfer dari pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
- Bahwa atas dasar kesepakatan penjual dengan pembeli, untuk pembayaran pajak penghasilan (PPh), biaya Notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa atas kesepakatan penjual dan pembeli, maka disepakati untuk pengurusan surat-suratnya adalah kantor Notaris milik Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa meminta syarat-syarat yang harus dilengkapi yaitu permohonan balik nama yang ditanda tangani pembeli, SHM asli, KTP pembeli dan penjual, potokopi KK, PBB, surat setor pajak penghasilan



(PPH), bukti pelunasan surat setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB);

- Bahwa perincian dana yang diminta oleh Terdakwa untuk pengurusan tersebut adalah:

a. Biaya pajak penghasilan (PPH) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah);

b. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.000,00 \times 5\% = Rp192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);

c. Biaya penurunan hak dari SHM ke HGB dan biaya akta jual beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Yang jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa harga kesepakatan 1 (satu) m² adalah $\pm Rp22.160.000,00$ (dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah), untuk SHM Nomor 32 luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) X Rp22.160.000,00 (dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah) = Rp2.415.000.000,00 (dua milyar empat ratus lima belas juta rupiah), sedangkan untuk SHM Nomor 331 luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) X Rp22.160.000,00 (dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah) = Rp1.485.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga harga total tanah dengan Nomor SHM 32 dan SHM Nomor 331 adalah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa pihak PT. Multimas Nabati Asahan menyanggupi dana yang diminta oleh Terdakwa dan PT. Multimas Nabati Asahan mentransfer uang tersebut ke rekening Bank Mandiri milik Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa untuk proses surat-menyurat waktunya paling lama 100 (seratus) hari kerja;
- Bahwa selanjutnya setelah 100 (seratus) hari kerja habis, Saksi dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan mendatangi Terdakwa untuk mempertanyakan perihal bea balik nama (BBN) dan Terdakwa beralasan masih dalam proses, selanjutnya berselang 1 (satu) bulan kemudian Saksi dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan kembali mendatangi Terdakwa namun alasannya tetap sama yaitu masih dalam proses dan pada bulan Agustus 2019 Saksi dan pihak PT.



Multimas Nabati Asahan mendatangi kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kisaran dan dari keterangan pihak BPN Kisaran hingga saat ini belum ada masuk berkas surat sertifikat tanah Nomor 32 dan 331 atas nama Saksi untuk bea balik nama (BBN);

- Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat pada pokoknya tidak keberatan dan membenarkannya;
3. Selvi Ulina Siregar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membenarkan Keterangan di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;
 - Bahwa Saksi adalah staf di kantor Notaris yang adalah milik Terdakwa;
 - Bahwa Saksi mengetahui PT. Multimas Nabati Asahan ada melakukan proses balik nama (BN) di kantor Terdakwa;
 - Bahwa proses balik nama (BN) yang Saksi maksudkan adalah bahwa pihak PT. Multimas Nabati Asahan melakukan pembelian 2 (dua) bidang tanah dengan SHM Nomor 32 dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) dan dengan SHM Nomor 331 luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dengan nilai transaksi sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus ribu rupiah) dari Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan kemudian mereka mendatangi Terdakwa untuk proses balik nama (BN);
 - Bahwa Saksi yang membuat transaksi jual beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk sertifikat nomor 331 yang telah menjadi HGB Nomor 27 dan yang membuat transaksi jual beli sebesar Rp3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah) untuk sertifikat nomor 32 yang telah menjadi HGB Nomor 28 atas suruhan dari Terdakwa;
 - Bahwa terhadap adanya perintah Terdakwa kepada Saksi, selanjutnya Saksi membuat kwitansi tanda terima uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) untuk pengurusan surat-surat yang dibebankan kepada pembeli yaitu PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat pada pokoknya tidak keberatan dan membenarkannya;
4. Rizki Natalina Silalahi, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi membenarkan Keterangan di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;
 - Bahwa Saksi adalah kepala sub seksi pemeliharaan data pertanahan dan pembinaan PPAT dan bertanggung jawab mengurus balik nama, membina PPAT;
 - Bahwa awalnya pada tanggal 17 Mei 2018 SHM Nomor 331 telah diturunkan ke HGB Nomor 27, SHM Nomor 32 diturunkan ke HGB Nomor 28, namun untuk proses balik nama (BN) hingga saat ini belum ada dan pada hari Kamis tanggal 5 September 2019 anggota Terdakwa mengurus permohonan balik nama (BN) HGB Nomor 27 namun syaratnya belum lengkap karena tidak melampirkan akta pendirian perusahaan dan pengesahan dari Menkumham dan untuk PPh dan BPHTB telah dilampirkan selip pembayarannya sedangkan untuk HGB Nomor 28 belum ada permohonan balik nama (BN);
 - Bahwa syarat-syarat yang harus dilengkapi adalah surat permohonan dari pemohon, surat kuasa, potokopi KTP, potokopi KK, akta pendirian perusahaan dan pengesahan dari Menkumham, PBB tahun berjalan dan AJB (Akta Jual Beli) dan sertifikat tanah yang asli yang telah menjadi HGB dan melampirkan selip tanda bayar PPh dan BPHTB yang telah di perifikasi oleh pejabat yang berwenang;
 - Bahwa sesuai aturan sebelum penandatanganan akta jual beli (AJB) PPH dan BPHTB, biaya tersebut sudah harus disetorkan;
 - Bahwa proses penurunan dari SHM menjadi HGB adalah pemohon melampirkan sertifikat asli, photo copy sertifikat, KTP pemohon, KK pemohon, PPB dan semua rangkap 2 (dua) dalam keadaan di legaliser, PJB (Perikatan Jual Beli) dan akta pendirian;
 - Bahwa jika belum balik nama (BN) maka surat tersebut masih atas nama pemilik awal (penjual);
 - Bahwa proses balik nama (BN) lamanya 5 (lima) hari kerja berdasarkan peraturan pemerintah nomor 01 tahun 2010;
 - Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat pada pokoknya tidak keberatan dan membenarkannya;
5. Muhammad Juwanda, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membenarkan Keterangan di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;



- Bahwa saat ini Saksi memiliki jabatan di Dispenda Batubara sebagai Kepala Seksi BPHTB yang bertanggung jawab memverifikasi kelengkapan berkas BPHTB;
- Bahwa sesuai dengan aturan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dibayar oleh pihak pembeli Ridwan Brandes Nainggolan (mewakili pihak PT. Multimas Nabati Asahan) adalah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) - Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) (Nilai Perolehan objek pajak tidak kena pajak/NPOPTKP) x 5% = Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa syarat untuk pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) adalah pertama Saksi memberikan permohonan verifikasi BPHTB dan setelah ditanda tangani oleh pemohon dan Notaris, maka dilampirkan potokopi KTP dan KK pembeli dan dilampirkan photo objek pajak, potokopi SPT PBB dan dilampirkan PJB (Pengikat Jual Beli Notaris) dan potokopi sertifikat dan setelah berkas lengkap maka langsung difalidasi dan kemudian Saksi memberitahukan kepada pembeli untuk menyetorkan uang pajak BPHTB ke kas daerah melalui Bank Sumut kemudian pembeli menyerahkan bukti setor ke BPPRD (Badan Pengola Pajak Dan Retribusi Daerah);
- Bahwa permohonan masuk ke BPPRD (Badan Pengola Pajak Dan Retribusi Daerah) untuk pembelian tanah dengan SHM Nomor 331 yang telah diturunkan menjadi HGB nomor 27 yaitu pada tanggal 15 Mei 2019 dan Saksi membuat tanda terima falidasi dimana nilai pajak BPHTB sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) dari harga transaksi jual beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) berdasarkan PJB (Pengikat Jual Beli Notaris) Nomor 49 tanggal 10 Januari 2018 dan pada tanggal 3 September 2019 telah disetorkan ke Kas Daerah melalui Bank Sumut;
- Bahwa hingga saat ini selaku pembeli Ridwan Brandes Nainggolan (mewakili pihak PT. Multimas Nabati Asahan) belum ada melakukan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) SHM Nomor 32 dengan luas tanah 109 m2 di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara atas nama Saksi Muhammad Yusuf As Damanik;



- Bahwa Terdakwa ada menyerahkan bukti setor pembayaran BPHTB ke Bank Sumut yang disetorkan ke rekening kas umum daerah untuk SHM Nomor 331 yang telah diturunkan menjadi HGB nomor 27 yaitu sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) ke nomor rekening 262-01 000002-0 (rekening kas umum daerah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah bisa terbit balik nama (BN) dari SHM menjadi HGB tanpa ada surat kuasa dari pemilik awal;
- Bahwa dasar hukum BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) adalah:
 - a. Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah dan peraturan daerah nomor 3 tahun 2021 tentang retribusi daerah;
 - b. Peraturan nomor 9 tahun 2010 tentang pajak daerah Jo Peraturan nomor 10 tahun 2017 tentang pajak daerah Jo Peraturan nomor 4 tahun 2020 tentang pajak daerah Jo Peraturan nomor 3 tahun 2021 tentang retribusi daerah, kemudian perhitungan pembayaran BPHTB tertera pada pasal 87 ayat 4 yang berbunyi tentang penetapan besaran terendahnya Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagai contoh jika transaksi jual beli Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) - Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) = Rp440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah) X 5% = Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) itulah besaran BPHTB yang harus dibayarkan;
- Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat pada pokoknya tidak keberatan dan membenarkannya;
Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Terdakwa membenarkan Keterangan di Berita Acara Pemeriksaan Penyidik;
 - Bahwa Terdakwa ada menerima uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa Terdakwa menerima uang tersebut pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 di Kantor Notaris milik Terdakwa di Jalan Jendral Sudirman Simpang Empat, Desa Tanah Merah, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara;



- Bahwa uang yang diserahkan tersebut adalah untuk biaya penurunan hak, biaya akta jual beli, balik nama, PPh dan BPHTB dari hasil pembelian sebidang tanah dengan SHM Nomor 32 dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara dan sebidang tanah SHM Nomor 331 dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara milik Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dengan harga Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pajak penghasilan (PPh) = Rp97.500.000,00 (sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b. BPHTB = Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
 - c. Jasa Notaris = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pihak PT. Multimas Nabati Asahan menyerahkan uang kepada Terdakwa dengan cara mentransfer rekening Bank Mandiri milik Terdakwa pada tanggal 8 Januari 2018 dan kemudian pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2018 Terdakwa menandatangani kwitansi penyerahan uang dari pihak PT. Multimas Nabati Asahan di kantor Terdakwa;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis lamanya proses balik nama surat tanah antara Terdakwa dengan PT. Multimas Nabati Asahan;
- Bahwa Terdakwa membuat kesepakatan bahwa pengurusan surat-surat tersebut dapat diselesaikan dalam waktu setahun setelah Terdakwa menerima uang dan surat-surat tanah dari pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
- Bahwa uang tersebut Terdakwa pergunakan untuk pengurusan pekerjaan Terdakwa yang berkaitan dengan balik nama (BN) pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan ada juga yang Terdakwa pindahkan ke brankas dan juga bank lain;
- Bahwa Terdakwa mengurus SHM Nomor 331 menjadi HGB 27 dan SHM Nomor 32 menjadi HGB 28 pada hari Jumat tanggal 20 Juli 2018 di Kantor BPN Kisaran;
- Bahwa yang membayar PPh adalah pihak penjual (Saksi Muhammad Yusuf As Damanik) dan BPHTB yang membayar adalah PT. Multimas Nabati Asahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa telah membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 namun untuk SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB 28 Terdakwa belum membayar PPh dan BPHTB nya ke kas negara;
 - Bahwa Terdakwa membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 yaitu untuk PPh nya Terdakwa bayarkan pada hari Kamis tanggal 15 November 2018 dan untuk BPHTB nya Terdakwa bayarkan pada hari Selasa tanggal 3 September 2019;
 - Bahwa nilai transaksi jual beli SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan PPh yang Terdakwa bayarkan adalah sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan BPHTB yang Terdakwa bayarkan adalah sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah);
 - Bahwa yang membuat transaksi jual beli sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah anggota Terdakwa dengan pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah memberikan kuasa kepada Terdakwa untuk pengurusan balik nama (BN) surat tanah tersebut;
 - Bahwa penyebab Terdakwa belum membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB Nomor 28 adalah karena laporan pihak PT. Multimas Nabati Asahan kepada pihak Kepolisian Polsek Indrapura dan nilai transaksi jual beli SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB Nomor 28 adalah sebesar Rp3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah);
 - Bahwa hingga saat ini sertifikat nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 dan sertifikat nomor 331 yang telah menjadi HGB 28 belum berbalik nama (BN) dengan pemegang hak atas nama PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa Terdakwa belum membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 32 dan uangnya telah dipergunakan Terdakwa untuk keperluan pribadi dan tidak ada ijinnya dari pihak PT. Multimas Nabati Asahan;
 - Bahwa Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulanginya lagi;
- Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan;

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- a. 1 (satu) lembar kwitansi asli penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Rifa Ida Hafni, S.H., tanggal 10 Januari 2018;
- b. 1 (satu) lembar bukti slip setoran/transfer asli Rekening bank Mandiri (Persero) PT. Multi Mas Nabati Asahaan dengan No. Rekening 10500013000759 kepada pemilik Rekening Bank Mandiri (Persero) dengan No. rekening 1070007119961 sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 05 Januari 2018;

Menimbang bahwa Terdakwa mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- a. Rincian Biaya Pengurusan Di Notaris Rifa Ida Hafni, S.H., yang dikeluarkan oleh Notaris Kabupaten Batu Bara tanggal 4 Januari 2018;
- b. Perikatan Jual Beli Nomor 49 dihadapan Rifa Ida Hafni, Sarjana Hukum Notaris Kabupaten Batu Bara, tanggal 10 Januari 2018;
- c. Akta Jual Beli Nomor 14/2019 dihadapan Rifa Ida Hafni, Sarjana Hukum yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tanggal 21 Maret 2011, Nomor 109/KEP-17.3/III/2011, diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 331, An. Muhammad Yusuf As Damanik, terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 67 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 10 September 2008;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 32, An. Muhammad Yusuf As Damanik, terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 109 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 26 Desember 1988;
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27, An. Muhammad Yusuf As Damanik, terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 67 M2, yang

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 10 September 2008;

- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28, An. Muhammad Yusuf As Damanik, terletak di Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 109 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 26 Desember 1988;
- h. Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak Kementerian Keuangan tanggal 15 November 2018;
- i. Kartu Kendali yang dinyatakan oleh Ridwan Brandes Nainggolan; Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - Bahwa sekitar bulan Desember 2017 Saksi Muhammad Yusuf As Damanik menjual 2 (dua) bidang tanah miliknya kepada pihak PT. Multimas Nabati Asahan yaitu SHM Nomor 331 dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan SHM Nomor 32 dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) yang masing-masing terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara;
 - Bahwa perincian harga tanah milik Saksi Muhammad Yusuf As Damanik adalah untuk SHM Nomor 331 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan untuk harga tanah SHM Nomor 32 adalah sebesar Rp3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah), dengan perincian untuk harga per meternya Rp22.160.000,00 (dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah), sehingga harga keseluruhan tanah adalah Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
 - Bahwa pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah membayarkan uang tersebut dengan cara mentransfer ke rekening Saksi Muhammad Yusuf As Damanik, selanjutnya atas kesepakatan bahwa yang mengurus bea balik nama dan biaya lainnya adalah Terdakwa dan biaya tersebut ditanggung oleh PT. Multimas Nabati;
 - Bahwa Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dengan pihak PT. Multimas Nabati Asahan sepakat bahwa pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tanah dilakukan di kantor Notaris milik Terdakwa;



- Bahwa pada hari Jumat, tanggal 4 Januari 2018 pihak PT. Multimas Nabati Asahan yang diwakili oleh Agus Sunyoto dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik datang ke Kantor Terdakwa untuk menjelaskan perihal proses bea balik nama (BBN) dan kemudian disepakati proses BBN tersebut waktunya lebih kurang 100 (seratus) hari kerja;
- Bahwa Terdakwa memberitahukan tentang syarat-syarat dalam proses bea balik nama (BBN) tersebut adalah:
 - f. Permohonan balik nama yang di tanda tangani pembeli;
 - g. Sertifikat tanah asli;
 - h. KTP pembeli dan penjual;
 - i. Surat setor pajak penghasilan (PPH);
 - j. Surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau pembahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa perincian biaya yang dibuatkan Terdakwa dalam pengurusan tersebut adalah:
 - a. Biaya pajak penghasilan (PPH) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b. Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.000,- \times 5\% = 192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
 - c. Biaya penurunan hak dari SHM ke Hak Guna Bangunan dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta jasa notaris sebesar $Rp40.000.000,00$ (empat puluh juta rupiah);Jumlah keseluruhannya adalah sebesar $Rp329.500.000,00$ (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada hari Senin, tanggal 8 Januari 2018 pihak PT. Multimas Nabati Asahan mentransfer uang sebesar $Rp329.500.000,00$ (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Nomor rekening: 1070007119961 milik Terdakwa untuk pengurusan surat-surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 sekira pukul 11.00 WIB pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa di kantornya untuk menyerahkan surat SHM Nomor 32 dan 331, potokopi KTP, potokop KK dan PBB



(Pajak Bumi dan Bangunan) kepada Terdakwa dan pada saat penyerahan tersebut dibuatkan kwitansi penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa yang sudah ditransfer sebelumnya;

- Bahwa Terdakwa membuat perincian biaya Bea Balik Nama (BBN) yaitu biaya pajak penghasilan (PPh) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5\% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah), Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.000,00 \times 5\% = Rp192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah), Biaya penurunan hak dari SHM ke HGB dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta jasa Notaris sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sehingga jumlah keseluruhannya adalah Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah berjalannya waktu yang ditentukan, pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa untuk mempertanyakan penyelesaian surat-surat tersebut dan Terdakwa beralasan masih dalam proses, selanjutnya berselang 1 (satu) bulan kemudian pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kembali mendatangi Terdakwa namun alasannya tetap sama yaitu masih dalam proses dan pada bulan Agustus 2019 kembali mendatangi kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kisaran dan dari keterangan pihak BPN Kisaran hingga saat ini belum selesai prosesnya;
- Bahwa Terdakwa telah membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 namun untuk SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB 28 Terdakwa belum membayar PPh dan BPHTB nya ke kas negara;
- Bahwa Terdakwa membayarkan PPh dan BPHTB SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 yaitu untuk PPh nya Terdakwa bayarkan pada hari Kamis tanggal 15 November 2018 dan untuk BPHTB nya Terdakwa bayarkan pada hari Selasa tanggal 3 September 2019;
- Bahwa nilai transaksi jual beli SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB 27 adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan PPh yang Terdakwa bayarkan adalah sebesar Rp12.500.000,00

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



(dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan BPHTB yang Terdakwa bayarkan adalah sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa belum membayarkan PPh dan BPHTB untuk SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB Nomor 28 karena laporan pihak PT. Multimas Nabati Asahan kepada pihak Kepolisian;
- Bahwa uang yang seharusnya untuk pengurusan PPh dan BPHTB yang telah diserahkan pihak PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa telah dipergunakan Terdakwa untuk kepentingan pribadinya;
- Bahwa antara Terdakwa dengan pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah berdamai dan Terdakwa telah mengganti kerugian kepada pihak PT. Multimas Nabati Asahan;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHPidana, yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan sengaja dan melawan hukum;
3. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

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

Ad. 1. Unsur barang siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Barang siapa adalah subjek hukum selaku pendukung hak dan kewajiban, yang disangka atau diduga telah melakukan suatu tindak pidana dan yang mampu dipertanggung jawabkan secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang disangka atau diduga sebagai pelaku tindak pidana adalah Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., yang identitas lengkapnya telah dinyatakan oleh Majelis Hakim dan ternyata sama



dengan identitas Terdakwa yang termuat dalam surat dakwaan oleh karenanya unsur barang siapa telah terpenuhi menurut hukum;

Ad. 2. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan, pembentukan undang-undang yang ada ketentuan pidananya telah dirumuskan perbuatan melawan hukum atau perbuatan tidak sah atau secara tanpa hak, hal ini dikarenakan untuk mempermudah penerapan hukum didalam peristiwa yang nyata;

Menimbang, bahwa pengertian sengaja dalam hukum positif (kitab Undang-undang Hukum Pidana) yang berlaku, tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan sengaja, namun dalam penjelasannya (memorie van toelichting / MvT) diterangkan "Bahwa sengaja adalah kehendak/kemauan untuk melakukan atau tidak melakukan", sedangkan dalam hukum pidana dikenal adanya 3 jenis tingkatan kesengajaan, yaitu:

1. Sengaja sebagai maksud (oogmerk);
2. Sengaja sebagai keharusan atau dengan keinsyafan pasti (opzet bij sekerheids bewustzijn), dalam hal mana orang yang melakukan perbuatan benar tidak memaksudkan terjadinya suatu akibat tertentu, akan tetapi ada suatu keharusan baginya atau mempunyai kepastian atau yakin bahwa itu akan terjadi;
3. Sengaja sebagai kemungkinan atau dengan keinsyafan akan adanya kemungkinan (voorwaardelijk opzet, dolus eventualis);

Menimbang, bahwa untuk menghendaki sesuatu, seseorang terlebih dahulu sudah harus mempunyai pengetahuan atau setidaknya-tidaknya suatu gambaran tentang sesuatu itu atau dengan kata lain Terdakwa sudah harus mempunyai kehendak dalam dirinya;

Menimbang, bahwa seseorang dikatakan melawan hak/melawan hukum, jika perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan undang-undang (legislasi). Asas legalitas mensyaratkan hukum terikat pada undang-undang, oleh karena itu pemidanaan berdasarkan hukum tidak tertulis tidak dimungkinkan, ketentuan pidana itu harus lebih dahulu ada dari perbuatan itu;

Menimbang, bahwa tindakan yang Terdakwa lakukan dengan memiliki sesuatu yang bukan miliknya namun bertindak seolah-olah miliknya, telah diatur sebelumnya dengan undang-undang yaitu kitab undang-undang hukum pidana dengan berbagai anasir pada tiap-tiap pasal tertentu sebagai bentuk kejahatan. Dengan demikian apakah perbuatan Terdakwa dapat



dikatakan tindakan dengan sengaja atau perbuatan melawan hukum, untuk itu harus dibuktikan pada unsur selanjutnya dibawah ini;

Ad. 3. Unsur memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif yang apabila salah satu unsur terpenuhi maka secara hukum unsur tersebut dianggap terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan sekitar bulan Desember 2017 Saksi Muhammad Yusuf As Damanik menjual 2 (dua) bidang tanah miliknya kepada pihak PT. Multimas Nabati Asahan yaitu tanah/bangunan berdasarkan SHM Nomor 331 dengan luas tanah 67 m² (enam puluh tujuh meter persegi) dan tanah/bangunan berdasarkan SHM Nomor 32 dengan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi) yang masing-masing tanah tersebut terletak di Dusun IV, Desa Kuala Tanjung, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan keterangan Terdakwa yang saling bersesuaian bahwa perincian harga tanah milik Saksi Muhammad Yusuf As Damanik adalah untuk SHM Nomor 331 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan untuk tanah SHM Nomor 32 sebesar Rp3.400.000.000,00 (tiga milyar empat ratus juta rupiah), dengan perincian untuk harga per meternya Rp22.160.000,00 (dua puluh dua juta seratus enam puluh ribu rupiah), sehingga harga keseluruhan tanah milik Saksi Muhammad Yusuf As Damanik yang dibeli oleh PT. Multimas Nabati Asahan adalah Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah) dan pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah membayarkan uang tersebut dengan cara mentransfer ke rekening Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan atas dasar kesepakatan bahwa pengurusan balik nama dilakukan di kantor Terdakwa dan semua biaya yang berkaitan dengan pengurusan gtersebut ditanggung oleh PT. Multimas Nabati Asahan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 4 Januari 2018 pihak PT. Multimas Nabati Asahan yang diwakili oleh Agus Sunyoto dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa selaku Notaris untuk menjelaskan perihal perjanjian jual beli dan balik nama antara PT. Multimas Nabati Asahan dengan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik dan kemudian disepakati prosesnya lebih kurang 100 (seratus) hari kerja dan Terdakwa memberitahukan tentang syarat-syarat yang harus dilengkapi yaitu 1.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan balik nama yang di tanda tangani pembeli, 2. Sertifikat tanah asli, 3. KTP pembeli dan penjual, 4. Surat setor pajak penghasilan (PPH), 5. Surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;

Menimbang, bahwa antara PT. Multimas Nabati Asahan dengan Terdakbersepat biaya pengurusan balik nama dan biaya lainnya adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian:

- a. Biaya pajak penghasilan (PPH) = $Rp3.900.000.000,00 \times 2,5 \% = Rp97.500.000,00$ (sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Bea perolehan hak atas dan tanah dan bangunan (BPHTB) = $Rp3.900.000.000,00 - Rp60.000.000,- \times 5\% = 192.000.000,00$ (seratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- c. Biaya penurunan hak dari SHM ke Hak Guna Bangunan dan biaya Akta Jual Beli (AJB) serta jasa notaris sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Jumlah keseluruhannya adalah sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 8 Januari 2018 pihak PT. Multimas Nabati Asahan mentransfer biaya yang disepakati ke rekening Bank Mandiri Nomor rekening: 1070007119961 milik Terdakwa;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018 sekira pukul 11.00 WIB pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa di kantornya untuk menyerahkan kelengkapan yang dibutuhkan berupa surat SHM Nomor 32 dan 331, potokopi KTP, potokop KK dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan pada saat penyerahan surat tersebut dibuatkan kwitansi penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa yang sudah ditransfer sebelumnya;

Bahwa setelah berjalannya waktu yang disepakati, pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik mendatangi Terdakwa untuk mempertanyakan penyelesaian surat-surat tersebut dan Terdakwa beralasan masih dalam proses, selanjutnya berselang 1 (satu) bulan kemudian pihak PT. Multimas Nabati Asahan dan Saksi Muhammad Yusuf As Damanik kembali mendatangi Terdakwa namun alasannya tetap sama yaitu masih dalam proses balik nama di kantor BPN, dan pada bulan

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



Agustus 2019 pihak PT. Multimas Nabati Asahan mendatangi kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kisaran untuk mempertanyakan proses balik nama, namun belum juga dapat diselesaikan oleh Terdakwa meskipun waktu yang disepakati telah lewat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Terdakwa, dianya telah membayarkan PPh dan BPHTB, penurunan hak untuk SHM Nomor 331 yang telah menjadi HGB Nomor 27, sedangkan untuk pengurusan PPh, BPHTB dan penurunan hak atas SHM Nomor 32 belum selesai dan masih dalam proses;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan Terdakwa belum membayarkan biaya pengurusan PPh dan BPHTB, penurunan hak dan biaya lainnya untuk SHM Nomor 32 yang telah menjadi HGB Nomor 28, hal tersebut sudah berulang kali diingatkan kepada Terdakwa namun belum ada kepastian dari Terdakwa hingga akhirnya PT. Multimas Nabati Asahan melaporkan Terdakwa kepada pihak Kepolisian, namun saat ini SHM Nomor 32 telah diproses dan telah terbit HGB Nomor 28 yang pengurusannya dilakukan oleh pihak PT. Multimas Nabati Asahan;

Menimbang, bahwa uang yang diterima Terdakwa dari korban seharusnya untuk pengurusan PPh dan BPHTB SHM Nomor 32 sesuai dengan kesepakatan tidak sepenuhnya dilaksanakan Terdakwa dan justeru sebagian uang tersebut dipergunakan Terdakwa untuk kepentingan pribadi dan nyata bahwa uang tersebut adalah kepunyaan dari PT. Multimas Nabati Asahan untuk pengurusan surat-surat dimaksud;

Menimbang, bahwa fakta dipersidangan antara Terdakwa dengan PT. Multimas Nabati Asahan telah berdamai dan kerugian yang dialami pihak PT. Multimas Nabati Asahan telah diganti oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan konstruksi hukum sebagaimana dipertimbangkan tersebut di atas, bahwa perbuatan Terdakwa yang tidak melaksanakan kewajibannya selaku Notaris sebagaimana telah disepakati, meskipun Terdakwa mengetahui bahwa biaya untuk pengurusan tersebut telah diserahkan PT. Multimas Nabati Asahan kepada Terdakwa dan uang tersebut dipergunakan Terdakwa untuk kepentingan pribadinya dan sejak dari awal Terdakwa menyadari bahwa uang tersebut bukanlah sepenuhnya milik Terdakwa sendiri, sehingga perbuatan Terdakwa dikategorikan sengaja dengan maksud, dengan demikian unsur ke 2 dan unsur ke 3 telah terbukti menurut hukum;



Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dari Dakwaan Penuntut Umum telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagai mana didakwakan dalam dakwaan alternatif kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pembelaan Terdakwa yang dibacakan didepan persidangan yang pada intinya mohon keringanan hukuman karena Terdakwa menyesal atas perbuatannya dan Terdakwa sudah berdamai serta telah mengganti kerugian korban, namun perbuatan tersebut tidaklah dapat dibenarkan secara hukum, maka pembelaan Terdakwa akan dipertimbangkan menjadi satu kesatuan dalam penjatuhan hukuman kepada diri Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan terbukti bersalah, maka Pengadilan harus menjatuhkan hukuman yang dirasa pantas dan adil sesuai dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan dipersidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi asli penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Rifa Ida Hafni, SH tanggal 10 Januari 2018 dan 1 (satu) lembar bukti slip setoran / transfer asli Rekening bank Mandiri (Persero) PT. Multi Mas Nabati Asahaan dengan No. Rekening 10500013000759 kepada pemilik Rekening Bank Mandiri (Persero) dengan No. rekening 1070007119961 sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 05 Januari 2018 dikembalikan kepada Agus Sunyoto;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

Keadaan yang Memberatkan:

- Terdakwa kurang profesional dalam jabatannya sebagai Notaris;

Keadaan yang Meringankan:

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa telah berdamai dengan korban (PT. Multimas Nabati Asahan);
- Terdakwa telah mengganti kerugian PT. Multimas Nabati Asahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah maka dibebankan membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 372 KUHPidana dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Rifa Ida Hafni, S.H., tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan dan 25 (dua puluh lima) hari;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi asli penyerahan uang sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari PT. Multimas Nabati Asahan kepada Rifa Ida Hafni, S.H., tanggal 10 Januari 2018;
 - 1 (satu) lembar bukti slip setoran/transfer asli Rekening bank Mandiri (Persero) PT. Multi Mas Nabati Asahaan dengan No. Rekening 10500013000759 kepada pemilik Rekening Bank Mandiri (Persero) dengan No. rekening 1070007119961 sebesar Rp329.500.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 05 Januari 2018;

Dikembalikan kepada Saksi Agus Sunyoto;

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 1035/Pid.B/2021/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran, pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, oleh kami Nelson Angkat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Miduk Sinaga, S.H., M.H., dan Tetty Siskha, S.H., M.H., yang masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 Februari 2022, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Miduk Sinaga, S.H., M.H., dan Irse Yanda Prima, S.H., M.H., selaku Hakim Anggota dan dibantu oleh Azhar, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kisaran, serta dihadiri oleh Erwin Napitupulu, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota:

Miduk Sinaga, S.H., M.H.

Tetty Siskha, S.H., M.H.

Hakim Ketua:

Nelson Angkat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti:

Azhar, S.H.